

**Chw bestemmingsplan 5e
Verzamelplan Buitengebied
gemeente Dalfsen**

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting	3	
Bijlage 1	Ruimtelijke onderbouwing Meeleweg 110	4
Bijlage 2	Ruimtelijke onderbouwing Lemelerveldseweg 105	153
Bijlage 3	Ruimtelijke onderbouwing Hagenweg 24, Molenhoekweg 6 en Kortersweg 13/13A	175
Bijlage 4	Ruimtelijke onderbouwing Slennebroekerweg 15	261
Bijlage 5	Ruimtelijke onderbouwing Ankummer Es 21 en Ganzepanweg 1	287
Bijlage 6	Ruimtelijke onderbouwing Poppenallee 21 en Slennebroekerweg 12	1040
Bijlage 7	Ruimtelijke onderbouwing Dwarsweg 9	1243
Bijlage 8	Ruimtelijke onderbouwing Haarweg 27	1378
Bijlage 9	Ruimtelijke onderbouwing Dalmsholterweg 7	1513
Bijlage 10	Ruimtelijke onderbouwing Kringsloot - Oost 2	1539
Bijlage 11	Ruimtelijke onderbouwing Markeweg 5 en Vlierhoekweg 4	1560
Bijlage 12	Ruimtelijke onderbouwing Brandweg 3/3A	1776
Bijlage 13	Ruimtelijke onderbouwing Oosterhulst 31	1846
Bijlage 14	Ruimtelijke onderbouwing Hagenweg 34	1868
Bijlage 15	Ruimtelijke onderbouwing Westeinde 19A	1893
Bijlage 16	Ruimtelijke onderbouwing G.W. van Marleweg 15	1916
Bijlage 17	Ruimtelijke onderbouwing Vilstersedijk 13	2050
Bijlage 18	Ruimtelijke onderbouwing Hoevenweg 23 en 23A	2122
Bijlage 19	Projectafwijkingsbesluit Poppenallee 31A	2152
Bijlage 20	Projectafwijkingsbesluit De Broekhuizen 3	2468

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Meeleweg 110

Ruimtelijke Onderbouwing Meeleweg 110

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel Meeleweg 110 worden niet langer agrarische werkzaamheden uitgevoerd, waardoor de voormalige agrarische bijgebouwen grotendeels leegstaan. De initiatiefnemers willen alle landschapsontsierende schuren (900m²) slopen.

Met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen', onderdeel 'Sloop voor Kansen', willen de initiatiefnemers deze sloop m² inzetten om een (compensatie)woning op het perceel te realiseren.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Wonen' nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Meeleweg 110



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement'.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

In het bestemmingsvlak wonen is normaal gesproken slechts één woning toegestaan. Na het slopen van de schuren wordt een extra aanduiding aan het bestemmingsvlak toegevoegd; 'maximum aantal wooneenheden: 3'. Binnen het maximum aantal wooneenheden vallen de woning op het perceel Meeleweg 108 en 110 en de toekomstige compensatiewoning. De nieuwe woning zal aan de noordkant van het perceel worden gebouwd.

Bij het realiseren van een compensatiewoning mag een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden van maximaal 150 m². Omdat op het perceel al een pipowagen van 26 m² aanwezig is mag het nieuw te realiseren bijbehorend bouwwerk maximaal 124 m² zijn, tenzij de pipowagen wordt verwijderd en verwijderd blijft.

De bestaande paardenbak krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' waardoor deze paardenbak behouden kan worden.

Bij de bestaande woning zou in de nieuwe situatie vanwege de erfsplitsing geen bijbehorend bouwwerk staan. Daarom wordt het mogelijk, na de erfsplitsing, een bijbehorend bouwwerk met een maximum grootte van 100 m² te realiseren.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. Landschapsontsierende bebouwing op het perceel zal worden gesloopt om de landschapskwaliteit te verbeteren. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 5e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Aan de Meeleweg 110 zal 900 m² aan landschapsontsierende agrarische schuren worden gesloopt. Deze vierkante meters worden op het eigen perceel ingezet om een compensatie woning op het perceel te realiseren. Deze compensatiewoning heeft een maximale grootte van 750 m³, met maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken. Dit betekent dat er slechts een kleiner oppervlak teruggebouwd mag worden. Zo wordt het beslag op de ruimte verminderd en is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Om dit te waarborgen is een advies van de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd (zie bijlage 2). Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan van the Citadel Company van 6 december 2018 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) dat vanwege het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de omgeving blijft behouden en wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Er worden leegstaande landschapsontsierende stallen gesloopt, ter compensatie wordt een woning met een kleiner oppervlak teruggebouwd. Hierdoor neemt het aantal bebouwde meters op het perceel Meeleweg 110 af.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het perceel Meeleweg 110 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Meeleweg 110 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Meeleweg 110

 Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. Het omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Dit ontwikkelingsperspectief biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet beperken en moeten aansluiten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer routes.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

Deze ontwikkeling op Meeleweg 110 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht (bijlage 2) aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Meeleweg 110 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'.

Kaart 4. Meeleweg 110



Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Het is een dynamisch landschap, met een open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De norm is dat het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dragen bij voorkeur bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Het erfinrichtingsplan houdt rekening met het natte karakter van het landschap. Er wordt geprobeerd om water zoveel mogelijk op het perceel te bergen en te infiltreren, om zo bij te dragen aan het voorkomen van wateroverlast.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'.

Kaart 5. Meeleweg 110



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het veenkoloniaal landschap kenmerkt zich door grootschalige landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Dit landschap is ontstaan door ontginning (turf) van de hoogveengebieden. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Deze gronden werden vervolgens als akkerbouwgrond in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij een groot deel van het gebied in gebruik. Het kanaaldorp is het karakteristieke dorpsstype. In de boerderijbouw is herkenbaar dat het landschap mede gevormd is door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van het veenkoloniaal landschap te versterken. De opgave is om de moderne landbouw te koppelen aan nieuwe ontwikkelingen die gericht zijn op leefbaarheid en economische veerkracht. Daarmee kan het contrast tussen de grote open ruimtes en dichte zones versterkt worden.

De norm is dat het veenkoloniaal landschap een beschermende bestemmingsregeling krijgt die gericht is op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaatsvinden. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur, de bijzondere villa's, de linten door het landschap en de open ruimtes. Door de bebouwing op het erf te clusteren kan de karakteristieke openheid van het landschap behouden worden.

De ontwikkelingen op het erf vinden plaats in overeenstemming met de Laag van het agrarisch cultuurlandschap. De bebouwing wordt geclusterd op het erf gesitueerd. Hiermee blijft de karakteristieke openheid van het landschap behouden.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

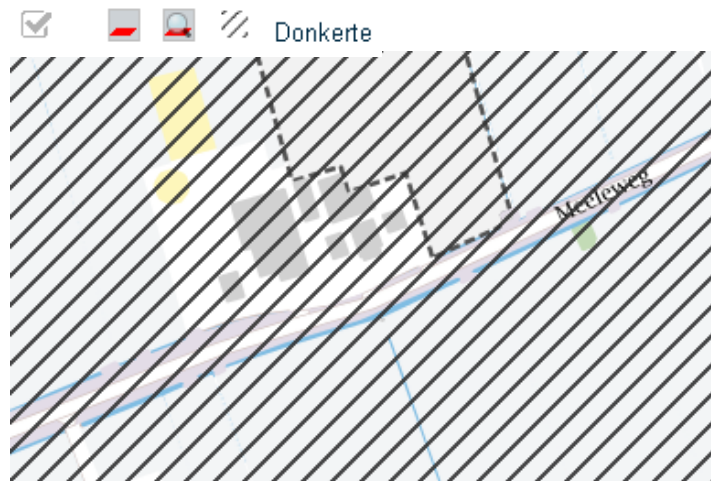
In de omgeving van de Meeleweg 110 zijn er geen onderbrekingen in het bestaande netwerk. Ook lijken er geen mogelijkheden te zijn om oude verbindingen te herstellen of nieuwe connecties aan te leggen.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Meeleweg 110



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

De hoeveelheid verlichtte gebouwen op het perceel neemt af doordat de grote schuren op het perceel worden gesloopt. Daarnaast zal er aandacht worden besteed aan het vermijden van onnodig kunstlicht en het gericht plaatsen van lichtbronnen.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

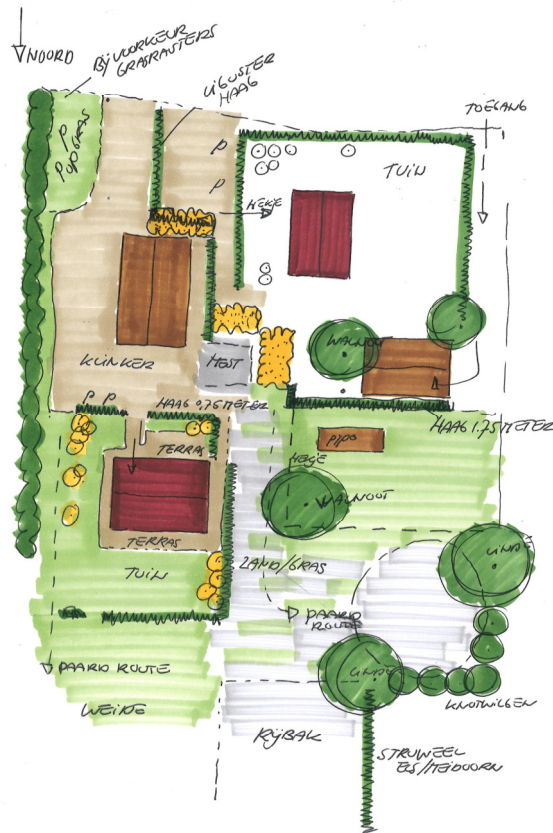
Het perceel Meeleweg 110 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Landschap van de Veenontginningen. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Meeleweg 110



De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 8 voor de erfinrichtingsschets van de ervenconsulent.

Kaart 8. Erfinrichting Meeleweg 110



2.3.1.1 Karakteristiek Veenontginningen

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingsslinten (Meele, Oosterveen, Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling. Door het dempen van de Dedemsvaart, de sterke groei van Nieuwleusen en de ruilverkavelingen in de landbouw is de van oudsher sterke noord-zuidgerichtheid in het gebied vertroebeld geraakt. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar her en der komen ook verspreid percelen met bouwland (maïs) en enkele (boom)kwekerijen voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingsslinten (Meele, Oosterveen en Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand. De bestaande woningen worden echter gerespecteerd. In het kader van het VAB-beleid (inclusief Rood voor rood) kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij zal de gemeente wel afstemming zoeken met omringende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

2.3.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

De regels voor het toepassen van 'Sloop voor Kansen' zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'.

De initiatiefnemers willen alle leegstaande agrarische bebouwing op het perceel slopen. Dit bedraagt 628m² met asbest en 290m² zonder asbest. Deze worden ingezet voor het bouwen van een (compensatie)woning en zijn bij elkaar opgeteld genoeg om aan de gestelde norm te voldoen.

Bij een compensatiewoning mag 150 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden. Op het perceel staat al een pipowagen van 26 m² die wordt gebruikt voor gastouderbedrijf. De bewoners willen graag een groter bijgebouw realiseren bij de compensatiewoning, met een oppervlakte van ongeveer 200m². Om dit te kunnen realiseren kan er gebruik gemaakt worden van de afwijkingmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen om met gebruikmaking van de Sloop voor kansen regeling meer m² aan bebouwing op te richten dan de 150 m² die nu is toegestaan.

Na het slopen van de schuren heeft de bestaande woning geen bijbehorende bebouwing meer. Omdat het perceel wordt opgesplitst en het bestaande erf/perceel kleiner is dan 1 ha krijgt deze woning de mogelijkheid om 100m² aan bijbehorende bebouwing te realiseren.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht over het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en in ruil hiervoor een compensatiewoning met bijgebouw te kunnen realiseren. Het advies van de ervenconsulent wordt overgenomen (bijlage 2).

Door de sloop van de bijgebouwen worden de zichtlijnen naar het open landschap hersteld. Onder ruimtelijke randvoorwaarden draagt de nieuwe woning met bijbehorende erfinrichting bij aan het herstel van de kenmerkende kleinschaligheid van het ontginningslint. Deze ontwikkeling past bij het ruimtelijk beleid.

Er wordt geadviseerd als randvoorwaarden bij deze transformatie het behoud van een compact erf, versterking van de kleinschaligheid van de deelerven aan het lint door een streekeigen aanplant. Positie van de nieuwe woning op het achtererf van de westelijke woning. Bij voorkeur een eigentijdse energie neutrale woning, gericht op het landschap.

Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Onderzoeken

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Meeleweg 110 een lage archeologische verwachting (AWV categorie 8).

Deze gebieden zijn vrijgesteld van vroegtijdig archeologisch onderzoek. Hier zijn op dit moment geen extra inspanningen voor vereist.

Kaart 9. Meeleweg 110



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.1.2 Bodemkwaliteit

Op 16 november 2006 is op het perceel door BDG professionals een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Hiervoor zijn rondom de bedrijfswoning en de schuur boringen gedaan om monsters van de bodem en het grondwater te verkrijgen.

Uit het onderzoek blijkt dat er zich plaatselijk in de bovengrond licht verhoogde gehalten minerale olie bevinden. De lichte verhoging geeft geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

In het grondwater wordt in één peilbuis een verhoogd gehalte zink aangetroffen. Deze overschrijdt de streefwaarde, maar dit geeft geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

De bodem bevat dus lichte verontreinigingen ten opzichte van de streefwaardes. Deze zijn slechts in relatief geringe mate aangetoond en geven geen aanleiding tot nadere aandacht. Het perceel is dus veilig om op te wonen en het project ondervindt geen hinder van bodemverontreinigingen.

3.1.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van 'Sloop voor Kansen' wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt.

3.1.4 Ecologie

3.1.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 6,5 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.1.4.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien heeft het slopen van vervallen schuren en het terugbouwen van een woning slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.1.4.3 De Wet natuurbescherming

Door Natuurbank Overijssel is een QuickScan (bijlage 4) in het kader van de Wet natuurbescherming en overige (natuur)wetgeving uitgevoerd.

Conclusie

De voorgenoemde activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en vanwege de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenoemde activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het

kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

3.1.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Meeleweg 110 is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Meeleweg 110



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.1.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

Het woongedeelte van het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

3.1.6 Milieuzonering

In het omliggende gebied bevindt het meest nabijge agrarische bedrijf zich op meer dan 250 meter. Dit is ver over de 25m norm. De wijziging op het perceel Meeleweg 110 is dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de naaste omgeving.

3.1.6 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Omdat het perceel Meeleweg 110 in de geluidszone van het spoor zit is er een akoestisch rapport opgesteld door Alcedo (bijlage 5).

Conclusie uit het rapport:

De nieuwe woning ligt in de zone van de Meeleweg en de spoorlijn Zwolle-Meppel. Het onderzoek is uitgevoerd naar de geluidsbelastingen die de nieuwe woning zal ontvangen. De geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Zwolle-Meppel bedraagt maximaal 58 dB. Deze waarde overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Het is gebleken dat maatregelen (voor zover technisch mogelijk) niet doelmatig zijn. De Wet geluidhinder biedt voor dit soort situaties de mogelijkheid hogere waarden (vanwege spoorwegverkeerslawaaï) vast te stellen.

Hogere waarden (geluid)

Met een hogere waarde procedure kan het college een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de nieuwe woning de maximale grenswaarde op de westgevel ter hoogte van de 1^e verdieping (4,5 m) wordt overschreden. Daarom is het noodzakelijk hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen van 58 dB.

3.1.7 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts de bouw van één nieuwe woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.1.8 Verkeerssituatie

De bestaande erftoegang blijft bestaan voor de voormalige bedrijfswoning. Voor de nieuwe woning wordt de tweede erftoegang gebruikt zodat beide woningen een eigen erftoegang hebben. De tweede erftoegang ligt op de plek die nu naar de stallen leidt. Hierdoor vindt er geen verandering plaats in de verkeerssituatie.

3.1.9 Water

3.1.9.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

3.1.9.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.1.9.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Er wordt op het perceel meer m² aan schuren gesloopt dan er wordt teruggebouwd. Hierdoor neemt het aantal m² verhard oppervlak niet toe. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatergang of watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Via een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken.

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 10 meter van een secundaire watergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich binnen de beschermingszone.

3.1.9.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een IBA.

3.1.9.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'korte procedure'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

3.1.9.6 Overstromingsrisicoparaagraaf

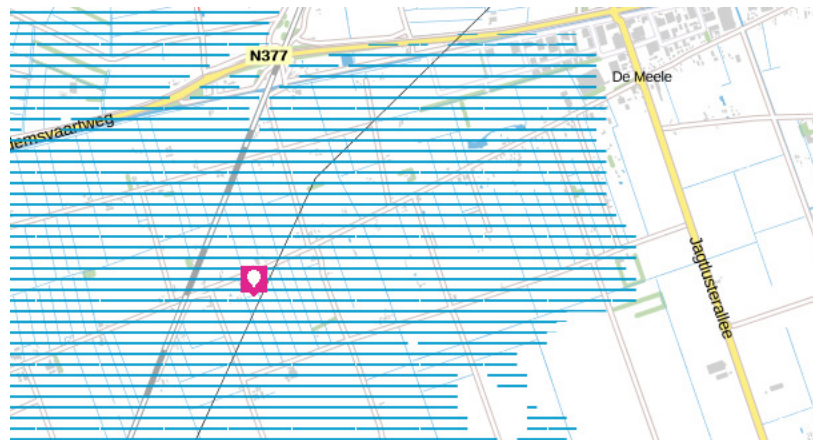
Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij

ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied.

Kaart 11. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

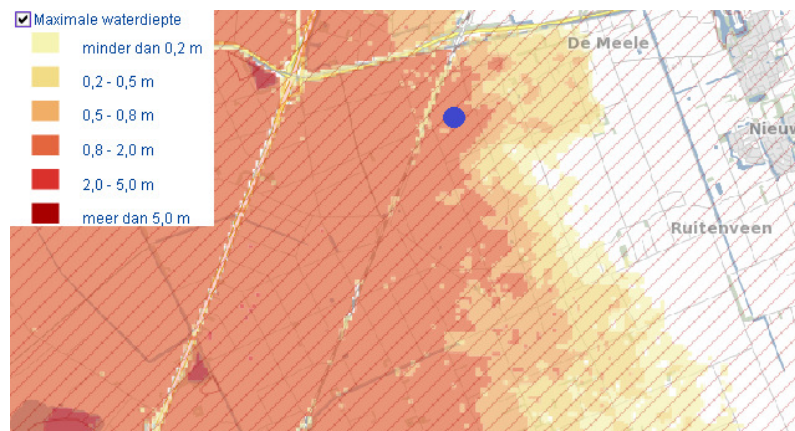


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,8 tot 2 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan voegt een woning toe aan het erf. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen groot aantal bewoners toevoegt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Meeleweg 110 de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement' omgezet naar 'Wonen' met de aanduidingen 'bomenteelt', 'landschapselement' en 'maximum aantal wooneenheden: 3'.

De woonbestemming wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan van the Citadel Company van 6 december 2018 (zie bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).

Op het perceel Meeleweg 110 mag maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de compensatiewoning gerealiseerd worden volgens het erfinrichtingsplan van the Citadel Company van 6 december 2018 (bijlage 1). Waarbij naast de al aanwezige pipowagen van 26 m² op het perceel nog 124 m² aan bijbehorende bouwwerken bijgebouwd mag worden of maximaal 150 m² als de pipowagen wordt verwijderd.

Bij de bestaande woning mag maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden volgens het erfinrichtingsplan van the Citadel Company van 6 december 2018 (bijlage 1).

Initiatiefnemers moeten de woning en de herinrichting van het erf realiseren zoals is aangegeven in het inrichtingsplan van the Citadel Company van 6 december 2018 (bijlage 1).

Initiatiefnemers moeten de erfbeplanting volgens het erfinrichtingsplan van the Citadel Company van 6 december 2018 (bijlage 1) inpassen en in stand houden.

Verder moet alle asbest op het perceel gesaneerd worden.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan van the Citadel Company

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Luchtfoto projectlocatie | formaat A3 | schaal 1:1000 | 06 - 12 - 2018



the Citadel Company
ARCHITECTENBUREAU

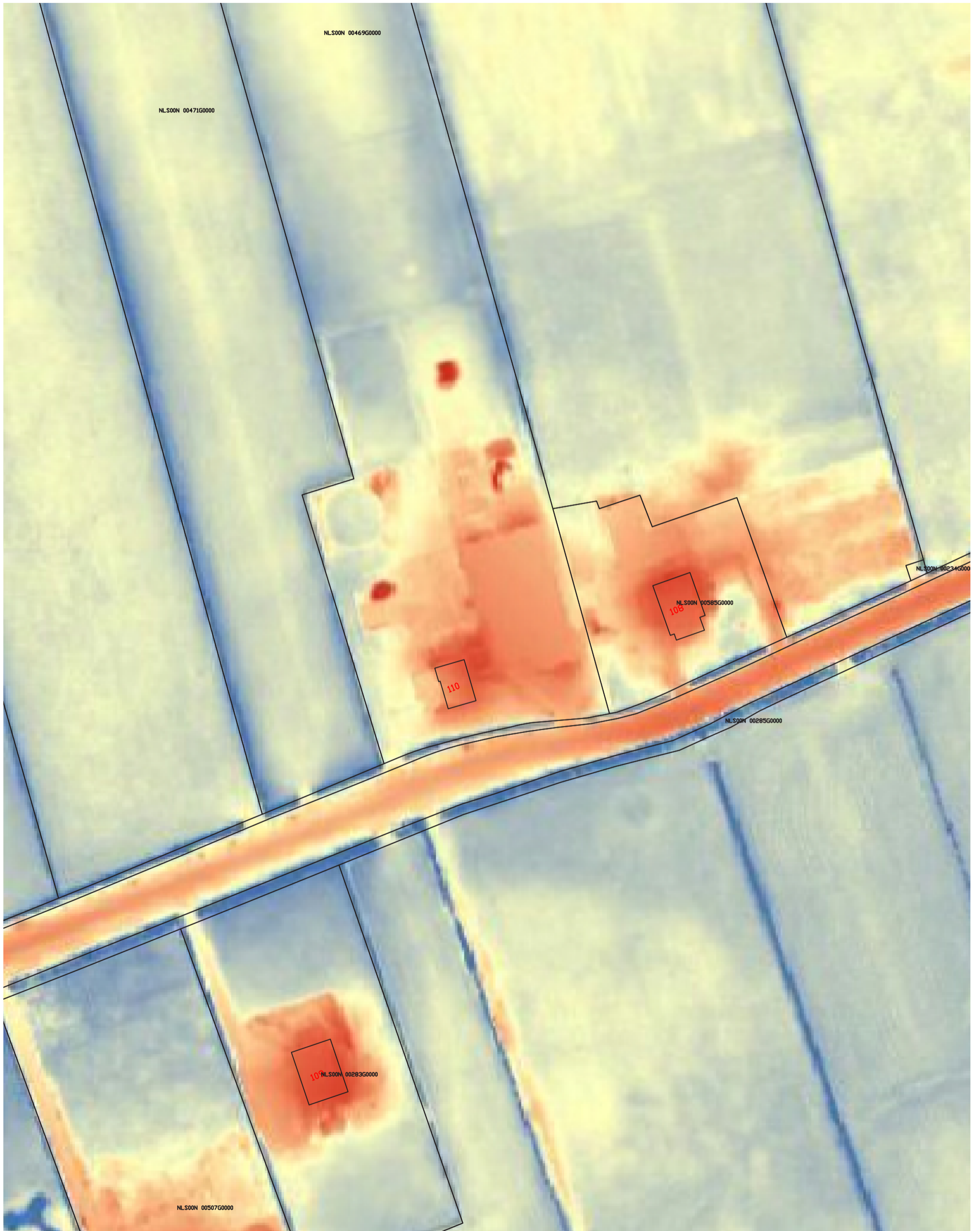
RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Huidig bestemmingsplan | formaat A3 | schaal 1:1000 | 06 - 12 - 2018



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hoogtekaart | formaat A3 | schaal 1:1000 | 06 - 12 - 2018



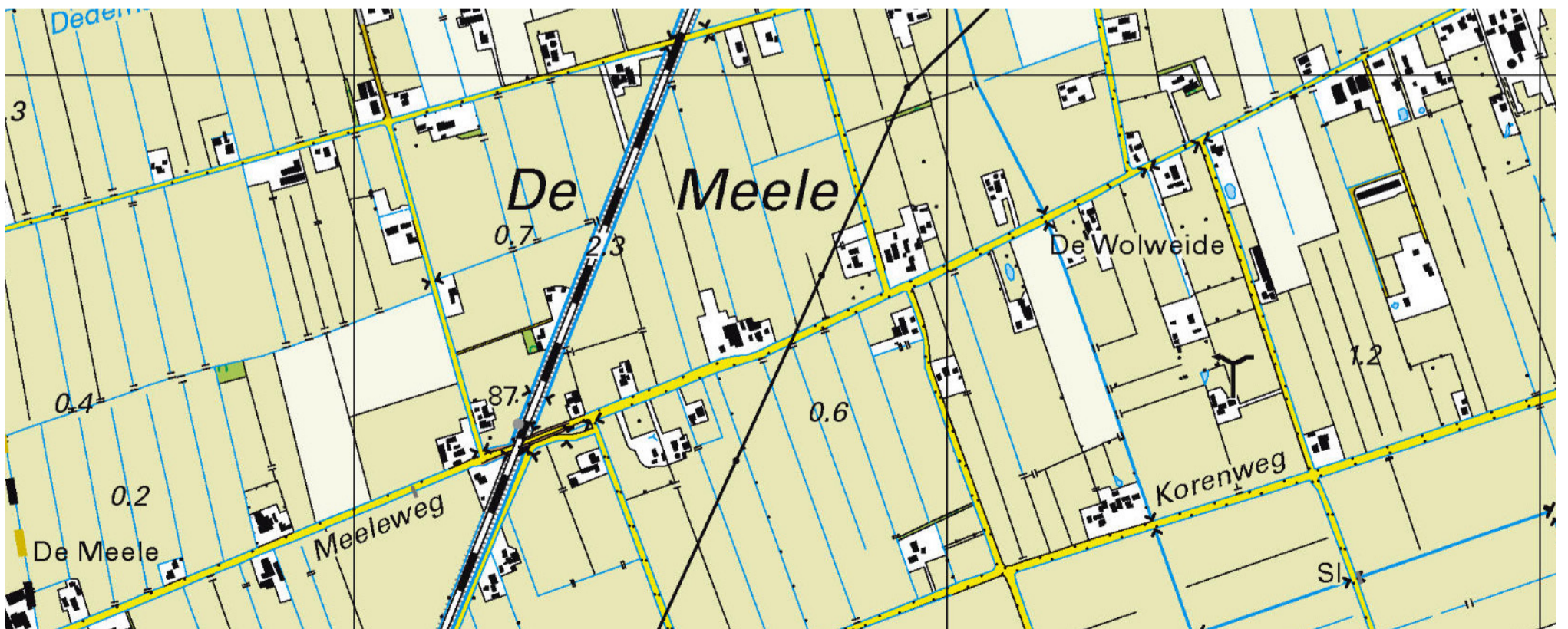
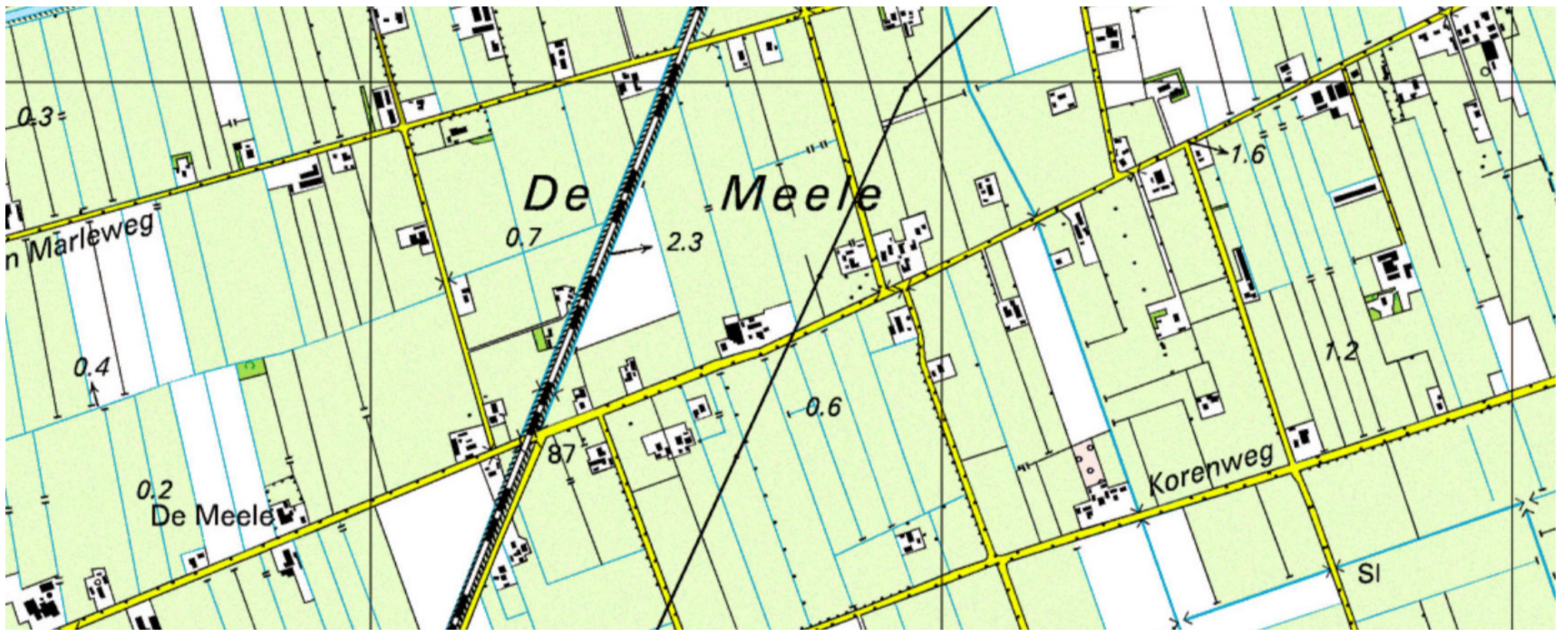
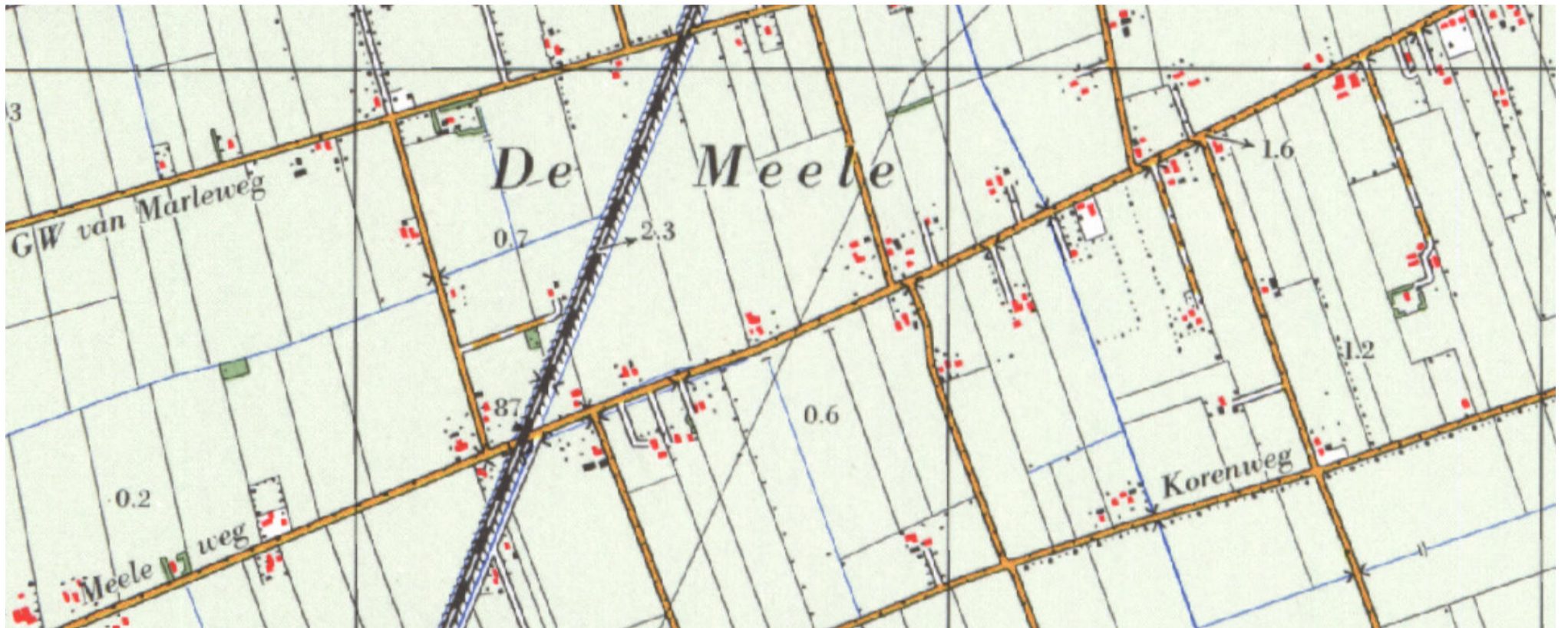
RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Historische transformatie eerste helft 20e eeuw | formaat A3 | schaalloos | 06 - 12 - 2018



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Historische transformatie tweede helft 20e eeuw | formaat A3 | schaalloos | 06 - 12 - 2018



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Huidige situatie | formaat A3 | schaal 1:1000 | 06 - 12 - 2018



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Nieuwe ruimtelijk voorstel met in te brengen kwaliteiten | formaat A3 | schaal 1:1000 | 06 - 12 - 2018



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Referentiebeelden | formaat A3 | 06 - 12 - 2018



hekwerk rondom de speelweide, hardhouten palen met gaas (zoals huidig)



bomenrij tussen percelen (berken)



fruitbomen in rij en grid nabij entree gebied (soorten n.t.b.)



strak uitgevoerde schuurwoning met metaal elementen



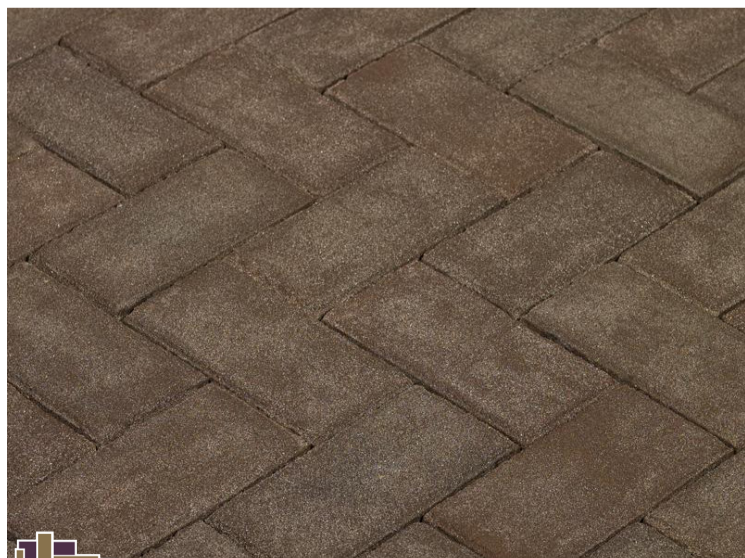
strak uitgevoerde schuurwoning met metaal elementen



solitaire bomen toevoegen (walnoot)



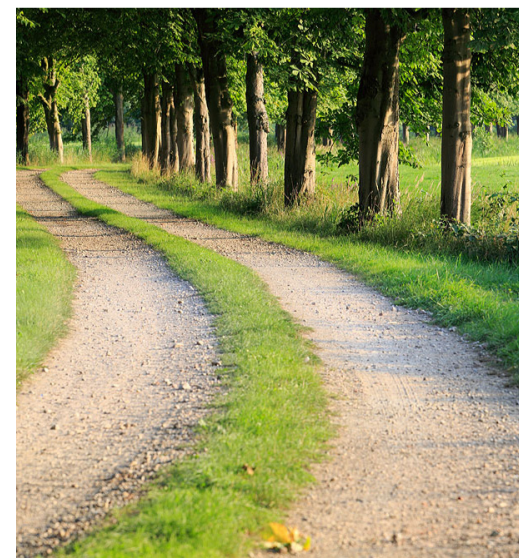
knotwilgen om de 10m langs het weide perceel tot aan het spoor



erfbestrating keiformaat bruin



graspad naar bijgebouw en naar landerijen achter voor de paarden



halfverhard karrespoor





Het Oversticht

Gemeente Dalfsen
t.a.v. mevrouw J. Klink
Postbus 35
7720 AA Dalfsen



Zwolle, 20 december 2017
Kenmerk: 017 2392DS

Betreft: advies ervenconsulent Meeleweg 110, Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw Klink,

Bijgaand treft u ons advies aan betreffende Meeleweg 110 te Dalfsen.

Conclusie

Door de sloop van de bijgebouwen worden de zichtlijnen naar het open landschap hersteld. Onder ruimtelijke randvoorwaarden draagt de nieuwe woning met bijbehorende erfinrichting bij aan het herstel van de kenmerkende kleinschaligheid van het ontginningslint. Deze ontwikkeling past bij het ruimtelijke beleid.

Wij adviseren als randvoorwaarden bij deze transformatie het behoud van een compact erf, versterking van de kleinschaligheid van de deelerven aan het lint door een streekeigen aanplant. Positie van de nieuwe woning op het achtererf van de westelijke woning. Bij voorkeur een eigentijdse energieneutrale woning, gericht op het landschap.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,
ir. A. Buijs, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teammanager

Ervenconsulentadvies 2392 DS: Meeleweg 110, gemeente Dalfsen

Datum : 18 december 2017
Kader : advies KGO bij sloop bijgebouwen, bouwen woning, verplaatsen unit
Fase : initiatief

Opgave

Het erf ligt aan de Meeleweg 110 in Nieuwleusen. De eigenaar heeft een kinderopvang aan huis, ondergebracht is een losse unit op het erf (gerenoveerde pipowagen). De wens is in de toekomst de bestaande bijgebouwen op het middenerf te slopen, de huidige burgerwoning inclusief het perceel te verkopen aan derden en op het achtererf een nieuwe (energie neutrale) woning voor hen zelf te bouwen. De eigenaar bezit enkele paarden en heeft op het erf een langeercirkel en paardenbak aangelegd. De weiden zijn uitgerasterd met houten palen en strakgespannen bruin lint.

De unit voor de kinderopvang met de buitenruimte kan op verschillende plaatsen worden gepositioneerd. Bij voorkeur moeten de langeercirkel en de paardenbak op de huidige locaties behouden blijven. In totaal mag er op het erf aan bijgebouw voor beide woningen elk 100 of 150 m² benut worden. Voor de huidige eigenaar moet het aantal m²ers van de bestaande unit hierin opgenomen te zijn. Deze eenheid is 26 m². Een volume van 124 m² resteert.

De gemeente vindt het van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. De ontwikkelingen moeten in het geheel positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Bij voorkeur met een eigentijdse uitstraling.

U vraagt de ervenconsulent te adviseren over de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. Dit advies dient als basis voor een verdere planuitwerking dat in opdracht van de initiatiefnemer door een adviesbureau moet worden opgesteld. De gemeente staat open voor een overleg over dit advies om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijk plan te komen.

Provincie

Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Het erf ligt in het veenkoloniale landschap. Het landschap moet een beschermde status krijgen gericht op de instandhouding van de structuur van de opstreckende verkaveling, (grote) open ruimtes en de vergezichten. Het bestaande stelsel van wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en fungeert als plaats waar ontwikkelingen plaatsvinden. De inspiratie kan worden gevonden in het versterken van de beplantingsstructuur op erven en in linten en in de recreatieve ontsluiting.

Gemeente

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan (gemeente)

In dit beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het slagenlandschap (veenontginningslandschap). De versterking van de lijnstructuren (noord-zuid) vormen daarbij het uitgangspunt. Ook de verdichting van de beplanting op het erf draagt

bij aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek. Het behoud van vergezichten naar het open landschap is een voorwaarde.

Structuurvisie buitengebied (gemeente)

Landschap en cultuurhistorie

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten (Meele, Oosterveen en Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling. De versterking van de afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er is contrast tussen de open agrarische productielandschappen en de beslotenheid en kleinschaligheid van de ontginningslinten. Als er sprake is van de vergroting van erven of realisatie van nieuwe erven, dan zal de gemeente bijzondere aandacht hebben voor de inpassing van het erf in het landschap.

In de oude linten ligt de focus daarbij op het herstel en de aanleg van nieuwe perceelsrandbeplantingen om zo het kleinschalige karakter van het lint te versterken. De gemeente staat een verdichting van de grootschalige, open structuur van het landschap buiten de linten niet toe.

In de linten staan verscheidene monumentale boerderijen. De gemeente wil deze boerderijen behouden en zo nodig herbestemmen met een passende functie, zodat het karakteristieke erfgoed ook voor de toekomst wordt behouden.

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand. In het kader van het VAB-beleid (inclusief Rood voor Rood) kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij zal de gemeente wel afstemming zoeken met omringende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

Natuur

In dit deelgebied streeft de gemeente niet actief naar de aanleg van nieuwe natuurgebieden. Wel wil de gemeente initiatiefnemers in het buitengebied wijzen op de mogelijkheden voor ecologische ontwikkeling bij de inpassing van hun (bouw)plan. Dat kan afhankelijk van de bodemomstandigheden bijvoorbeeld zijn in de vorm van elzensingels met ondergroei tot flauwe slootoevers met rietvegetaties.

Advies

Landschap, erfensemble en gebouwen huidige situatie

Het huidige erf waarvoor de transformatie geldt is ontstaan uit het naastgelegen oostelijk erf. Dit oostelijke erf heeft de streekeigen kenmerken van kleinschalige erven in het lint. Eind jaren '80 is de grootste schuur met de woning aan de westzijde gebouwd, vervolgens is in de jaren '90 een tweede en derde schuur toegevoegd. Hierdoor is het erf vrij breed geworden en zijn doorzichten verdwenen.

Landschap, erfensemble en gebouwen advies

Bij deze transformatie adviseren wij vanuit de kenmerken van het landschap, het erf en de gebouwen de volgende randvoorwaarden op te nemen:

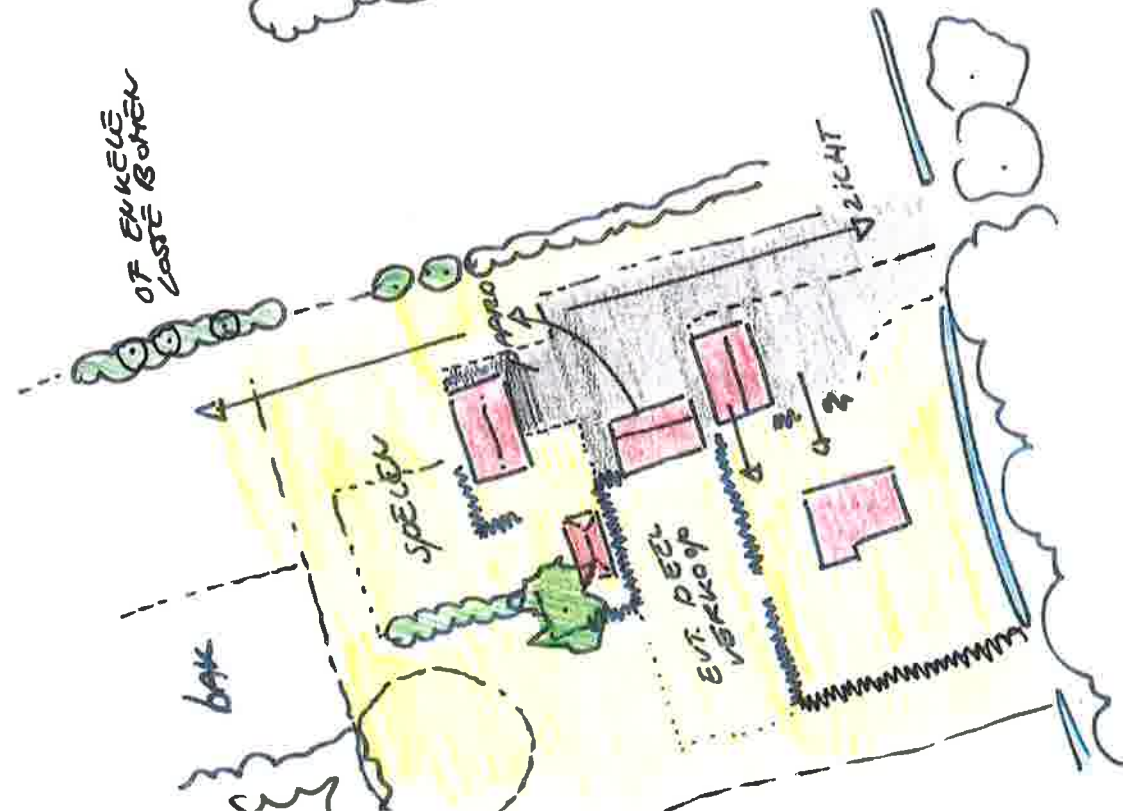
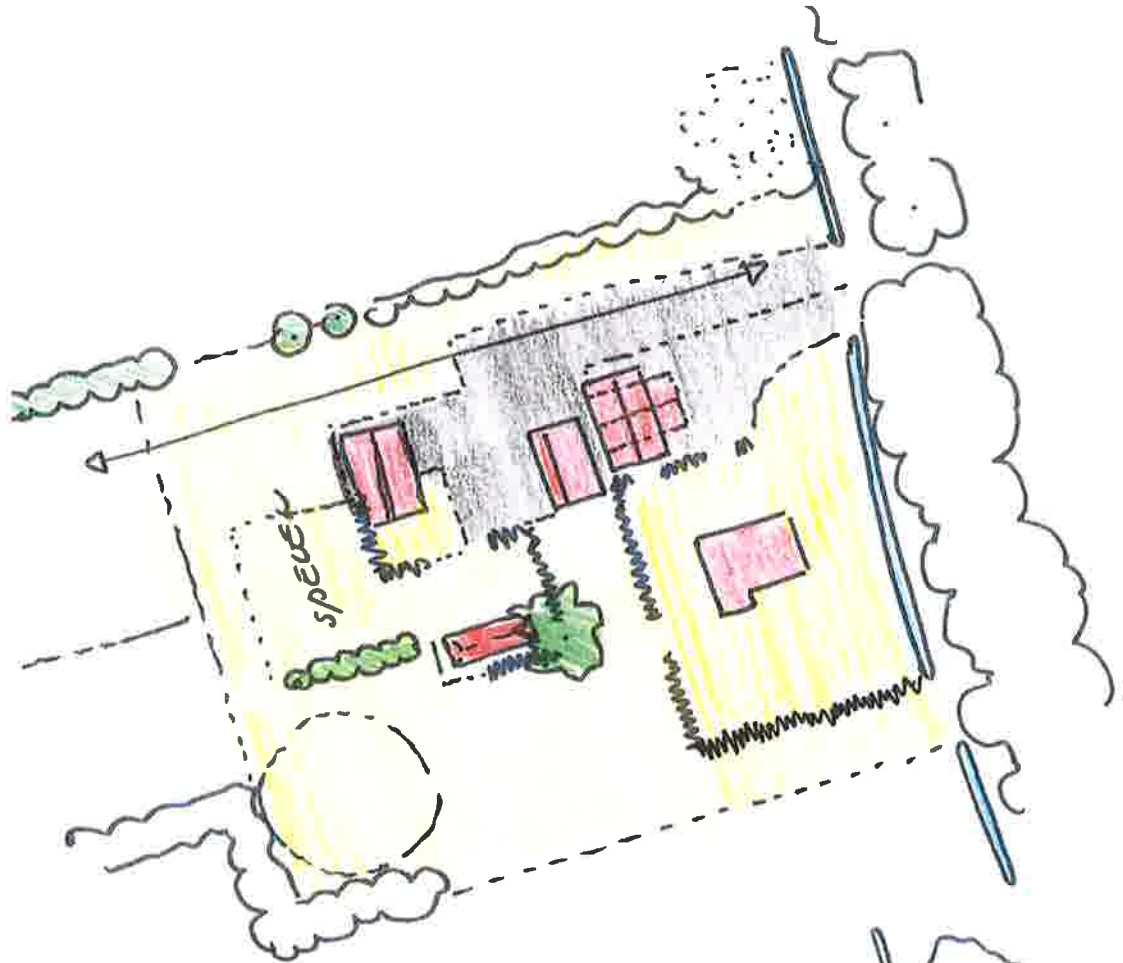
- De drie opstallen, geschakeld op het middenerf, zijn niet als streekeigen aan te merken. Zij kunnen naar wens worden gesloopt.
- Bij sloop van deze opstallen is het ruimtelijk wenselijk dat er in de toekomstige situatie een vrij doorzicht ontstaat aan de westzijde van de oorspronkelijke kern van het erf. Zo kan dit erf meer als eenheid worden ervaren. In de herontwikkeling is het passend dat aan het ontginningslint twee erven ontstaan met een open tussenzone: een oud oorspronkelijk erf en een nieuw erf (met twee erfdeelen). Vanaf de weg zal het ogen als één compact erf. In de bijlage zijn verschillende mogelijkheden voor erfinrichting getekend. De mogelijkheden zijn ook te combineren. De initiatiefnemer kan hier zelf een beste combinatie uit kiezen.
- Het is niet wenselijk de nieuwe woning in het agrarische bestemde gedeelte, achter de bestaande bebouwing te plaatsen, maar compact nabij de bestaande woning en nieuw te bouwen bijgebouwen. Voor de nieuwe woning bestaat de mogelijkheid een deel van de functie bijgebouw op te nemen in het hoofdvolume. De paardenstal en kinderdagvoorziening blijven aparte eenheden. Het cluster van bijgebouwen creëert een ensemble met de westelijke woning als hoofdwoning. Deze is gericht op de weg.
- De nieuwe woning kan energieneutraal worden ontworpen. Voor de bestaande westelijke woning kunnen zonenpanelen in het nieuwe bijgebouw worden geïntegreerd.
- Hergebruik van de bestaande erftoegangen, dubbelgebruik aan de weg en op het erf splitsen. Aan de westzijde een secundaire toegang over het gras. Aan deze zijde geen permanente toegang maken.
- Voor de verkoop van de westelijke woning zijn verschillende mogelijkheden. Dit laten wij over aan de huidige eigenaar. De weide aan de noordzijde kan bij het erf aan het lint of bij het nieuwe erfdeel betrokken worden.
- Behoud van de singel aan de zijde van de paardenbak. Deze singel versterkt de opstreckende verkaveling. Het erf aan de weg is door deze lijn gestoken. Erfaanplant met streekeigen soorten tussen de erfdeelen is passend voor het creëren van privacy of plaatsing van een eenvoudig houten, ijzeren of gaas hekwerk.
- Ontwerp van een 'landelijke aanblik' door een informele erfaanleg, een combinatie van een bescheiden siertuin op het voorerf (nabij de woning) en een informele, functionele inrichting op het achtererf en zij-erf. Maak ruimte voor extensieve delen op het erf voor het creëren van natuurwaarden. Benutten van laagtes op het erf voor natuurlijk vasthouden en afvoer van water.

- Aanplant van enkele losse bomen op het erf, bijvoorbeeld walnoot, linde, eik. Aan de zijden zijn enkele fruitbomen passend voor de overgang van het erf naar het landschap. In de overhoeken een erfbosje of struweel.
- Behoud van transparantie naar het landschap, erfscheidingen in afwisseling: hagen, palen met draad/schapengaas (weide) of een eenvoudig houten hekwerk (nabij het erf).
- Afwisseling in type erfverharding, half- en verhard, gras.
- Behoud van 'donkerte'. Dat wil zeggen: minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond.
- Zonnepanelen integreren in de daken van de nieuwe en/of bestaande volumes of inpassen met een streekeigen haag, struweel of ruigtezone op het perceel (verwijzing naar moestuin omkaderd met een haag).

Conclusie

Door de sloop van de bijgebouwen worden de zichtlijnen naar het open landschap hersteld. Onder ruimtelijke randvoorwaarden draagt de nieuwe woning met bijbehorende erfinrichting bij aan het herstel van de kenmerkende kleinschaligheid van het ontginningslint. Deze ontwikkeling past bij het ruimtelijke beleid.

Wij adviseren als randvoorwaarden bij deze transformatie het behoud van een compact erf, versterking van de kleinschaligheid van de deelerfen aan het lint door een streekeigen aanplant. Positie van de nieuwe woning op het achtererf van de westelijke woning. Bij voorkeur een eigentijdse energieneutrale woning, gericht op het landschap.



zwolle —
nr. —
bijlagen —

betreft —

INGEKOMEN 17 NOV. 2006

grote voort 5
postbus 633
8000 ap zwolle

telefoon • 038 422 94 61
telefax 038 421 52 05
<http://www.bdg.nl>

directie:
drs r.j.a. blokhuis
ir h. stemerdink bna
a.c. de vries onri

Onderwerp: **Verkennend milieukundig bodemonderzoek
Meeleweg nr. 110 te Nieuwleusen**
Projectnummer: **06-M3501**
Opdrachtgever: **[REDACTED]**
Datum: **16 november 2006**

onderwerp

**Verkennend milieukundig bodemonderzoek
Meeleweg nr. 110 te Nieuwleusen**

datum

16 november 2006

projectnummer

06-M3501

in opdracht van



uitgevoerd door

**BDG Professionals BV
postbus 633
8000 AP Zwolle
tel: (038) 421 33 37**

INHOUD

INHOUD	3
1 INLEIDING	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Aanleiding van het verkennend milieukundig bodemonderzoek	4
1.3 Doel van het onderzoek	4
1.4 Referentiekader van het onderzoek	4
1.5 Opbouw van het rapport	4
2 VOORONDERZOEK	5
2.1 Situatie- en locatiegegevens	5
2.2 Historische gegevens	6
2.3 Regionale geologie, bodemopbouw en geohydrologie	7
2.4 Hypothese	8
3 VELDONDERZOEK	9
3.1 Uitvoering van het veldonderzoek	9
3.2 Resultaten van het veldonderzoek	10
4 CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK	12
4.1 Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek	12
4.2 Toetsingscriteria grond en grondwater	13
4.3 Analyseresultaten en interpretatie	14
4.3.1 Grond	14
4.3.2 Grondwater	16
5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	18
Algemeen en aanbevelingen	19
LITERATUURLIJST	20
COLOFON	21
BIJLAGEN	
1 Topografisch overzicht	
2 Onderzoekslocatie met boorplan (1:500)	
3 Boorbeschrijvingen	
4 Analysecertificaten SGS BV	
5 Wettelijk toetsingskader en achtergrondinformatie rekenmethode streef- en interventiewaarden	

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van [REDACTED] is in september 2006 door BDG Professionals BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Meeleweg nr. 110 te Nieuwleusen (gemeente Dalfsen).

De plaats en situering van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1 en 2.

Er bestaat geen functionele binding tussen opdrachtgever en BDG Professionals BV.

In dit onderzoek worden allereerst de locatiegegevens, de historische gegevens ofwel het bodemgebruik in het verleden alsmede de resultaten van eventuele voorgaande bodemonderzoeken besproken. Vervolgens wordt de bodemopbouw, geologie en geohydrologie besproken. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een onderzoekshypothese opgesteld. Het verdere onderzoek is op basis van deze hypothese uitgevoerd.

De onderzoeksresultaten worden geïnterpreteerd. Aan de hand van de interpretatie van de onderzoeksresultaten wordt een eindconclusie geformuleerd.

1.2 Aanleiding van het verkennend milieukundig bodemonderzoek

Aanleiding tot de uitvoering van dit verkennend milieukundig bodemonderzoek vormt de wens inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem in verband met een voorgenomen eigendomsoverdracht van de onderzoekslocatie.

1.3 Doel van het onderzoek

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarnaast dient inzicht verkregen te worden in hoeverre het voormalige dan wel huidige bodemgebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging.

Aan de hand van de onderzoeksresultaten kan een milieuhygiënische beoordeling worden gegeven ten aanzien van de beoogde c.q. de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de locatie.

Indien uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging zal worden beoordeeld of vervolgonderzoek noodzakelijk geacht wordt.

1.4 Referentiekader van het onderzoek

Teneinde de kwaliteit van de grond op de onderhavige locatie juist in te schatten is de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek, onderzoeksnorm NEN 5740 (literatuur 1).

1.5 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- vooronderzoek, (hoofdstuk 2)
- veldonderzoek, (hoofdstuk 3)
- chemisch-analytisch onderzoek, (hoofdstuk 4)
- conclusies en aanbevelingen, (hoofdstuk 5).

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek wordt voorafgaand aan het feitelijke onderzoek (veld- en chemisch-analytisch onderzoek) uitgevoerd. Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het vroegere en huidige gebruik van de onderzoekslocatie en de omgeving, onder meer gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Het vooronderzoek richt zich tevens op informatie omtrent de bodemgesteldheid en geohydrologie van de onderzoekslocatie.

De uitwerking van het vooronderzoek is gebaseerd op de leidraad bij het uitvoeren van verkennend, oriënterend en nader bodemonderzoek, onderzoeksnorm NVN 5725 (literatuur 9).

2.1 Situatie- en locatiegegevens

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Meeleweg nr. 110 te Nieuwleusen (Dalfsen).

De onderzoekslocatie bevindt zich in het buitengebied van Nieuwleusen.

De topografische ligging van de locatie is x-coördinaat 211,637 en y-coördinaat 510,538.

De topografische ligging van de locatie is weergegeven in bijlage 1.

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als sectie N, nr. 230, kadastrale gemeente Nieuwleusen.

De onderzoekslocatie betreft een deel van de locatie Meeleweg nr. 110 te Nieuwleusen.

Op de locatie bevindt zich een bestaande vrijstaande woning met stal.

Het onbebouwde deel van de onderzoekslocatie is grotendeels verhard met betontegels en beton.

Het onbebouwde deel van de onderzoekslocatie is als erf in gebruik.

Buiten het erf bevindt zich een weideperceel.

De locatie Meeleweg nr. 110 heeft een totaal oppervlak van ca. 22.200 m². (2.22 ha.)

Het onderhavige onderzoek heeft betrekking gehad op het terreindeel rondom de bestaande bebouwing. De oppervlakte van de onderzoekslocatie, het onderzochte terreindeel, bedraagt ca. 1.500 m².

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich woningen en agrarische percelen in de lintbebouwing.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Meeleweg en tegenovergelegen agrarische percelen.

Aan de west- en noordzijde grenst de locatie aan naast- en achtergelegen agrarische percelen.

Aan de oostzijde grenst de locatie aan een naastgelegen boerderij (Meeleweg nr. 108).

2.2 Historische gegevens

Om inzicht te verkrijgen in de activiteiten die in het verleden op het terrein hebben plaatsgevonden en de hieraan gerelateerde, mogelijke, verdachte deellocales, is een historisch onderzoek uitgevoerd.

De hieronder vermelde historische gegevens zijn ontleend aan gegevens die door de opdrachtgever zijn verstrekt alsmede gegevens uit het milieuarhief van de Dalfsen.

De historische gegevens hebben betrekking op de terreinsituatie en voormalige activiteiten op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving.

Bodemgebruik in het heden en verleden:

- De onderzoekslocatie betreft een deel van de locatie Meeleweg nr. 110 te Nieuwleusen. Op de locatie bevindt zich een bestaande vrijstaande woning met stal. Het onbebouwde deel van de onderzoekslocatie is grotendeels verhard met betontegels en beton. Het onbebouwde deel van de onderzoekslocatie is als erf in gebruik. Buiten het erf bevindt zich een weideperceel. De locatie Meeleweg nr. 110 heeft een totaal oppervlak van ca. 22.200 m². (2,22 ha.) Het onderhavige onderzoek heeft betrekking gehad op het terreindeel rondom de bestaande bebouwing. De oppervlakte van de onderzoekslocatie, het onderzochte terreindeel, bedraagt ca. 1.500 m².
- Op de onderzoekslocatie was in het recente verleden een melkveebedrijf gevestigd.
- Voor zover bekend hebben in het verleden op de locatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten (verbranding afval, opslag van gevaarlijke stoffen etc.) plaatsgevonden.
- Voor zover bekend bevinden zich- en hebben zich in het verleden op onderzoekslocatie geen boven- of ondergrondse brandstoftanks bevonden. Gegevens omtrent (voormalige) boven- of ondergrondse brandstoftanks zijn niet bekend.
- Voor zover bekend hebben in het verleden op de locatie geen potentieel bodembedreigende calamiteiten plaatsgevonden.
- Voor zover bekend hebben in het verleden t.p.v. de locatie geen sloten/greppels gelopen welke opgevuld zijn met gebiedsvreemd dempingsmateriaal.
- Voor zover bekend is er in het verleden t.p.v. de locatie geen gebiedsvreemde grond (ophogingen) opgebracht.
- Op de locatie Meeleweg nr. 108 bevindt zich eveneens een agrarisch bedrijf. Op deze locatie bevindt zich een bovengrondse dieselolietank.
- Uit het milieu-archief van de Dalfsen zijn geen nadere relevante gegevens omtrent de onderzoekslocatie bekend.

2.3 Regionale geologie, bodemopbouw en geohydrologie

geologie en bodemsamenstelling

De ondiepe geologie in het onderzoeksgebied is afgeleid van de Grondwaterkaart van Nederland, Overijsselse Vecht, kaartblad 21 oost en 22 west en 22 oost en 23 west. (TNO/DGV 1976). Hoewel de dikte van de verschillende lagen van plaats tot plaats kan variëren is de volgorde van de aangetroffen lagen in het onderzoeksgebied constant. De lithostratigrafie wordt in het onderstaande beschreven.

De bovenste laag, de deklaag, (ca. 0.5 m+NAP) is in het boven Holoceen afgezet. De holocene veenafzettingen zijn in het gebied Emmen slechts plaatselijk aanwezig, alleen in beekdalen. De bovenste laag, het holocene pakket, is van plaats tot plaats zeer wisselend van opbouw. Het holocene-pakket bestaat voornamelijk uit afzettingen van de formatie van Drente en Twente. De formatie van Drente bestaat voornamelijk uit keileem alsmede uit fijne tot grove zanden. De formatie van Twente bestaat uit fluvioperiglaciale zanden en beekzanden, bestaande uit matig fijn tot matig grof, soms lemig, zand. Plaatselijk komen gyttalaagjes en grindafzetting (Scandinavisch materiaal) voor. Plaatselijk komen, door de wind afgezette, dekzanden voor, het betreft zeer fijne tot matig fijne, leemarme zanden. De deklaag heeft een dikte welke varieert van enkele decimeters tot ca. 20 meter (nabij het Hunzedal). Onder de deklaag bevindt zich een fijne tot matig fijne zandlaag bestaande uit afzettingen van de formaties van Peelo en Eindhoven. Deze fijne zandlaag heeft een dikte van ca. 30 meter. De formatie van Peelo bestaat uit fijne soms sterk lemige zanden met weinig klei. De formatie van Eindhoven bestaat voornamelijk uit eolische fijne tot zeer fijne zanden met plaatselijk grind, leem en veen. Op grotere diepte, van ca. 20 m-NAP tot 60 m-NAP bevinden zich matig fijne tot grove zanden behorende tot de formatie van Urk. Plaatselijk is, met name in het oosten, in dit pakket Cromer-klei afgezet.

geohydrologie

Voor de beschrijving van de geohydrologie in het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van de Grondwaterkaart van Nederland, Overijsselse Vecht, kaartblad 21 oost en 22 west en 22 oost en 23 west (TNO/DGV 1976).

De geschematiseerde geohydrologische opbouw is gebaseerd op lithologische-, hydrochemische- en geofysische gegevens. Gezien de beperkte verbreiding van scheidende lagen en aaneensluiting van de scheidende lagen, bestaan regionaal grote verschillen in de samenstelling en de dikte van de aanwezige watervoerende pakketten. Het eerste watervoerend pakket is slechts plaatselijk als zelfstandig pakket te onderscheiden. In de meeste gevallen wordt het eerste watervoerende pakket tot het bovenste deel van het tweede en soms derde watervoerend pakket gerekend. Het eerste watervoerend pakket bestaat voornamelijk uit fijne tot grove zand (formatie van Twente). Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ca. 30 meter. De transmissiviteit, het doorlaatvermogen, van het pakket bedraagt ca. 2300 m²/dag. Het tweede watervoerend pakket bestaat uit fijne tot matig fijne zanden (formaties Peelo en Eindhoven).

In tabel 2.1 is de geohydrologische opbouw weergegeven.

Tabel 2.1 Geohydrologische opbouw

diepte m-mv	beschrijving	formatie	Eenheid
0-20	slibhoudende fijne zanden, veen, keileem	Drenthe/Twente	Deklaag
20-115	fijn tot matig fijne zanden	o.a. Peelo Eindhoven	1 ^e +2 ^e +3 ^e watervoerend pakket
115-175	kleien en zanden	Urk /Harderwijk	3 ^e scheidende laag

2.4 Hypothese

Volgens de onderzoeksnorm NEN 5740 dient, m.b.t. de aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging, vooraf een onderzoekshypothese te worden opgesteld. De hypothese kan worden opgesteld op basis van bekende (historische) gegevens, uit de betrokken informatie kan blijken dat de onderzoekslocatie, vooraf, als "verdacht" of "onverdacht" wordt aangemerkt. Op basis van de historische informatie uit het vooronderzoek blijkt dat zich op betreffende onderzoekslocatie geen potentieel verdachte deellocaties bevinden.

De onderzoekslocatie wordt in eerste aanleg als milieukundig "onverdacht" aangemerkt. Op basis van deze hypothese is het bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd conform de bijbehorende onderzoeksstrategie, volgens NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties (ONV) (literatuur 1).

Puin- en verhardingsmateriaal op de onderzoekslocatie is in dit onderzoek visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

Opgemerkt dient te worden dat asbestanalyses geen deel uitmaken van uitgevoerde analyses in het kader van de NEN-5740.

Tevens dient opgemerkt te worden dat eventueel aanwezig puinmateriaal en/of (half)verhardingsmaterialen niet chemisch-analytisch zijn onderzocht.

Bij de toetsing van de hypothese wordt een enkele overschrijding van de streefwaarde geïnterpreteerd als "onverdachte locatie". Dit geldt met name voor parameters welke van nature verhoogd aanwezig zijn en de streefwaarde overschrijden.

3 VELDONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt het uitgevoerde veldwerkonderzoeksprogramma beschreven. Daarnaast worden de resultaten van het veldonderzoek weergegeven.

3.1 Uitvoering van het veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd conform geldende Nederlandse Normen (NEN- en NPR-normen) en voor zover die nog niet ontwikkeld zijn, daaraan voorafgaande "Voorlopige Praktijkrichtlijnen" (literatuur 2 t/m 4), zoals genoemd in de onderzoeksnorm NEN-5740. Naast de in acht genomen Nederlandse Normen zijn de veldwerkzaamheden afgeleid van de veldwerkprotocollen SIKB 2000 en 2001 (veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek).

Het onderzoeksprogramma is ruimtelijk weergegeven in bijlage 2. In deze bijlage zijn alle geplaatste boringen geprojecteerd.

plaatsen van boringen en peilbuizen

Het uitvoeren van boringen en het nemen van grondmonsters heeft plaatsgevonden op 07 november 2006.

Het bemonsteren van het grondwater is vanwege het spoedeisend karakter van de opdracht in afwijking van NEN-5740 direct na plaatsing van de peilbuis uitgevoerd.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu te Emmen.

Voorafgaand aan het plaatsen van boringen is een locatie-inspectie gehouden, hierbij zijn geen bijzonderheden aangetoond.

Alle geplaatste boringen zijn zodanig ruimtelijk verspreid over de onderzoekslocatie dat een representatieve indruk van de onderzoekslocatie wordt verkregen.

Alle boringen zijn uitgevoerd met behulp van een edelmanboor en geplaatst conform NPR 5741. De positionering van alle boringen is weergegeven in bijlage 2.

In totaal zijn, gelijkmatig verdeeld, op de onderzoekslocatie acht boringen geplaatst. Alle boringen zijn doorgezet tot in de aanwezige deklaag (0.5 m-mv.) Twee boringen zijn doorgezet tot 2.0 m-mv. Eén boring is doorgezet tot in het freatisch grondwater. Deze boring is ten behoeve van de bemonstering van het grondwater, afgewerkt met een peilbuis, filtertraject van 1.2-2.2 m-mv.

De geplaatste peilbuis is opgebouwd uit 1 meter HDPE peilfilter omstort met filtergrind.

Het filtergrind zorgt voor een goede instroming van het grondwater in het filter, daarnaast voorkomt het dat het filter dichtslibt. Het peilfilter bevindt zich ca. 0.5 tot 1.0 meter beneden het grondwaterniveau.

Boven het peilfilter bevindt zich blinde HDPE opzetbuis, omstort met bentoniet (zwellklei).

De zwelklei dient ervoor te zorgen dat toestroming vanuit de bovengrond wordt voorkomen.

Peilbuizen zijn geplaatst conform NEN-5766.

monstername grond

Het vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op bodemkundige eigenschappen, o.a. de korrelgrootteverdeling (textuur), kleur en eventueel aanwezige verontreinigingskenmerken.

Na de zintuiglijke beoordeling is het bodemmateriaal in trajecten van 0.5 meter of per afwijkende bodemlaag bemonsterd.

Grondmonsters zijn genomen conform NEN-5742 en NEN-5743

monstername grondwater

Om een representatief grondwatermonster te verkrijgen is de peilbuis, na plaatsing en voor monstername, grondig (3 maal de inhoud van het peilfilter) afgepompt. Voorafgaand aan de bemonstering is de grondwaterstand t.o.v. het maaiveld ingemeten.

Grondwatermonsters zijn genomen conform NEN-5744 en NEN5745

Tijdens de monstername van het grondwater is in het veld de zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EGV) bepaald.

3.2 Resultaten van het veldonderzoek**Bodemopbouw**

De boorprofielbeschrijvingen van alle verrichte boringen met bijbehorende zintuiglijke waarnemingen zijn grafisch uitgewerkt en opgenomen in bijlage 3.

In tabel 3.1 is op basis van de waarnemingen de lokale bodemopbouw beschreven.

Tabel 3.1 Lokale bodemopbouw

bodemlaag m-mv	hoofdbestanddeel	Toevoeging	kleur
0.0-0.5	zand	matig fijn, humeus	bruin-grijs
0.5-2.2	zand	matig fijn	bruin-geel

Veldmetingen grondwater

De resultaten van de veldwaarnemingen van het grondwater zijn in tabel 3.2 weergegeven.

Tabel 3.2 veldwaarnemingen grondwater

Peilbuis	filtertraject m-mv	grondwaterstand m-mv	voorpompen liter	pH mol/liter	geleidingsvermogen µS/cm
1	1.2-2.2	1.47	15	6.1	327

Zintuiglijke waarnemingen

grond

Het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op eventuele afwijkingen. De zintuiglijke waarnemingen zijn omschreven en grafisch weergegeven in bijlage 3. Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn geen bodemvreemde afwijkingen waargenomen welke een vorm van bodemverontreiniging indiceren.

asbest

Het aangetroffen monstermateriaal is zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal aangetoond. Opgemerkt dient te worden dat geen asbestanalyses van grond en/of puin e.d. hebben plaatsgevonden. Asbestanalyses maken geen deel uit van verkennend bodemonderzoek in het kader van de NEN-5740.

Tevens wordt opgemerkt dat de zintuiglijke beoordeling op asbest niet is uitgevoerd op basis van NEN-5707 (asbestonderzoek in grond) en/of NEN-5897 (monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat).

Tevens wordt opgemerkt dat de chemische samenstelling van het verhardingsmateriaal niet in dit onderzoek is onderzocht.

Alleen een asbestonderzoek volgens NEN-5707 geeft meer zekerheid omtrent de aanwezigheid van asbest in de bodem.

grondwater

Het bemonsterde grondwater vertoonde geen zintuiglijk waarneembare afwijkingen.

4 CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de uitvoering, het toetsingskader en de resultaten van de chemische analyses besproken. Vervolgens worden de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek geïnterpreteerd.

Het chemisch onderzoek van grond is uitgevoerd door het NEN-EN-ISO 17025 geaccrediteerde milieulaboratorium van SGS BV.

4.1 Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek

grond

Teneinde een indruk te krijgen van de algemene kwaliteit van de grond worden de grondmonsters, welke tijdens het veldonderzoek zijn genomen, in het laboratorium met elkaar gemengd tot grondmengmonsters.

Van het totaal aantal genomen grondmonsters op de locatie zijn twee grond(meng)monsters samengesteld en geanalyseerd.

grondwater

Uit de geplaatste peilbuis is een grondwatermonster genomen en geanalyseerd.

In onderstaande tabel 4.1 wordt de samenstelling van de grondmengmonsters, grondwatermonsters, de monsternamediepte en de uitgevoerde analyses weergegeven.

Tabel 4.1 Analyse-schema

Monstercode	boringnummer(s)	diepte (m-mv)	zintuiglijke waarneming	analysepakket
grond				
X01	1.1t/m 8.1	0.0-0.5 m-mv	-	NEN-grond ⁽¹⁾
X02	1 + 2	0.5-2.0 m-mv	-	NEN-grond ⁽¹⁾
grondwater				
X01 (peilbuis)	1	1.2-2.2 m-mv	-	NEN-grondwater

verklaring van de gebruikte afkortingen en codes:⁽¹⁾

NEN-grond	=	zware metalen, PAK (10-VROM), minerale olie (GC), EOX;
NEN-water	=	zware metalen, vluchtige aromaten (incl. naftaleen), VOH, chloorbenzenen.
Zware metalen	=	arseen (As)/cadmium (Cd)/chrom (Cr)/koper (Cu)/lood (Pb)/nikkel (Ni)/zink (Zn)/ kwik(Hg);
Vluchtige aromaten	=	Benzeen (B), Toluene (T), Ethylbenzeen (E), Xylenen (X), Naftaleen (N) (BTEXN);
EOX	=	Extraheerbare organische halogenen;
PAK	=	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen;
VOH	=	Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen.

4.2 Toetsingscriteria grond en grondwater

Om de kwaliteit van de bodem en de mate van verontreiniging te kunnen beoordelen, zijn de analyseresultaten van grondmonsters getoetst aan toetsingswaarden behorende tot de "Circulaire streef- en interventiewaarde bodemsanering" (Staatscourant 39, 24 februari 2000), literatuur 5.

De getalswaarde van de streef- en interventiewaarden is voor bepaalde stoffen afhankelijk van de aangetroffen grondsoort en wordt berekend op basis van het lutum- en organische stof gehalte van de bodem.

In het onderstaande worden de drie toetsingswaarden kort toegelicht.

Streefwaarde:

De streefwaarde (S) geeft het niveau aan waarbij sprake is van duurzame bodemkwaliteit, de bodem is dan multifunctioneel. In geval van bodemverontreiniging geven de streefwaarden het niveau aan dat bereikt moet worden om de functionele eigenschappen, die de bodem heeft voor mens, dier of plant, volledig te herstellen.

Bij overschrijding van de streefwaarde is er sprake van bodemverontreiniging.

Tussenwaarde:

De gemiddelde waarde van de streefwaarde en de interventiewaarde $(S+I)/2$, hierna te noemen 'tussenwaarde'(T), wordt gehanteerd om aan te geven dat bij overschrijding de kans aanwezig is dat er sprake is van een ernstige verontreiniging, ofwel dat nader onderzoek noodzakelijk is.

Een nader onderzoek wordt uitgevoerd indien er een vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Interventiewaarde:

De interventiewaarde (I) geeft aan dat bij overschrijding van deze waarde de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en dier ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd.

Is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging en wordt de interventiewaarde in meer dan 25 m³ grond of 100 m³ grondwater (bodenvolume) overschreden, dan kan er noodzaak zijn tot sanering.

De saneringsurgentie wordt bepaald door blootstellingsrisico's van mens, dier en plant en de verspreidingsrisico's van de betreffende stoffen (actuele risico's).

De interventiewaarden zijn gebaseerd op de risico's voor de volksgezondheid en het milieu (onderzoek RIVM).

Bij de beoordeling van bodemverontreiniging aan de hand van de genoemde toetsingswaarden spelen nog een aantal aspecten een rol. Rekening dient te worden gehouden met het feit dat de mobiliteit van stoffen in de bodem en daardoor de verspreiding van stoffen afhankelijk is van diverse bodemkenmerken. Daarnaast speelt de bestemming en het gebruik van de locatie in de huidige situatie alsmede de toekomstige situatie, een grote rol bij de beoordeling van de risico's voor het milieu.

In bijlage 5 is het wettelijk toetsingskader alsmede achtergrondinformatie omtrent de rekenmethode van de streef- en interventiewaarden voor grond en grondwater opgenomen.

4.3 Analyseresultaten en interpretatie

In deze paragraaf zijn de resultaten van de chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters, gerelateerd aan toetsingswaarden, en weergegeven in tabelvorm. Na elke tabel worden de onderzoeksresultaten besproken.

In bijlage 4 zijn van alle uitgevoerde analyses de analysecertificaten van SGS BV opgenomen.

4.3.1 Grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

In tabel 4.2 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

Tabel 4.2 Resultaten chemische analyses bovengrond gerelateerd aan de toetsingswaarde

Code Monster Diepte (m-mv.)	MM1 1.1 t/m 8.1 0.0-0.5	S	½(S+I)	I
droge stof (gew. -%)				
Org. Stof	2,6 %			
Lutum	2,0 %			
Metalen				
arsen	<4	17	24	32
cadmium	<0,4	0,48	3,8	7,2
chrom	<15	54	130	205
koper	<5	18	56	94
kwik	<0,1	0,21	3,6	7,0
lood	<13	55	198	340
nikkel	4,2	12	42	72
zink	26	60	184	308
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)				
PAK (totaal, 10 van VROM)	<0,5	1,0	21	40
EOX	<0,1	0,30		
Minerale olie				
fractie C10-C12				
fractie C12-C22				
fractie C22-C30				
fractie C30-C40				
som C10-C40	21 *	13	657	1300

* : het gehalte is groter dan de streefwaarde

** : het gehalte is groter dan de tussenwaarde

*** : het gehalte is groter dan de interventiewaarde

interpretatie resultaten bovengrond (0.0-0.4 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijdt de streefwaarde in geringe mate.

Het licht verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het bovengrondmengmonster MM1 is op basis van zintuiglijke waarnemingen niet te relateren.

De overige onderzochte componenten zijn in het bovengrondmengmonster MM1 niet verhoogd aangetoond t.o.v. de streefwaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

In tabel 4.3 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

Tabel 4.3 Resultaten chemische analyses ondergrond gerelateerd aan de toetsingswaarde

Code	MM2	S	½(S+I)	I
Monster	1+2			
Diepte (m-mv.)	0.5-2.0			
droge stof (gew. -%)				
Org. Stof	2,0 % #			
Lutum	3,0 % #			
Metalen				
arsen	<4	17	25	32
cadmium	<0,4	0,47	3,8	7,1
chrom	<15	56	134	213
koper	<5	18	57	95
kwik	<0,1	0,21	3,6	7,1
lood	<13	55	199	343
nikkel	<3	13	46	78
zink	<20	62	190	319
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)				
PAK (totaal, 10 van VROM)	<0,5	1,0	21	40
EOX	<0,1	0,30		
Minerale olie				
fractie C10-C12				
fractie C12-C22				
fractie C22-C30				
fractie C30-C40				
som C10-C40	<20	10	505	1000

- * : het gehalte is groter dan de streefwaarde
 ** : het gehalte is groter dan de tussenwaarde
 *** : het gehalte is groter dan de interventiewaarde
 # : geschat gehalte

interpretatie resultaten ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Het ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de streefwaarde.

4.3.2 Grondwater

In de tabel 4.4 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

Tabel 4.4 Resultaten chemische analyses grondwater gerelateerd aan de toetsingswaarde

Code	i	TOETSINGSWAARDE		
		S	½(S+I)	I
Monster	Pb1			
Diepte (m-mv.)	1,2-2,2			
Metalen				
arsen	<5	10	35	60
cadmium	<0,8	0,4	3,2	6,0
chrom	<5	1,0	16	30
koper	6,3	15	45	75
kwik	<0,05	0,05	0,2	0,3
lood	<5	15	45	75
nikkel	<10	15	45	75
zink	85	* 65	433	800
Vluchtige Aromaten:				
benzeen	<0,2	0,2	15	30
tolueen	<0,2	7,0	504	1000
ethylbenzeen	<0,2	4,0	77	150
xylenen	<0,6	0,2	35	70
Totaal BTEX				
naftaleen (GC-purge & trap)	<0,5	0,01	35	70
Vluchtige Chloorkoolwaterstoffen				
1,2-dichloorethaan	<0,5	7,0	204	400
cis 1,2-dichlooretheen	<0,5	0,01	10	20
tetrachlooretheen (per)	<0,05	0,01	20	40
tetrachloormethaan	<0,05	0,01	5	10
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	0,01	150	300
1,1,2-trichloorethaan	<0,5	0,01	65	130
trichlooretheen (tri)	<0,1	24,0	262	500
trichloormethaan (chloroform)	<0,1	6,0	203	400
Chloorbenzenen				
monochloorbenzeen	<1	7,0	94	180
dichloorbenzenen	<1,5	3,0	27	50
Minerale olie				
fractie C10 - C12				
fractie C12 - C22				
fractie C22 - C30				
fractie C30 - C40				
(som C10-C40)	<100	50	325	600

* : het gehalte is groter dan de streefwaarde

** : het gehalte is groter dan de tussenwaarde

*** : het gehalte is groter dan de interventiewaarde

interpretatie resultaten grondwater

peilbuis 1 (1.2-2.2 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte zink (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de streefwaarde in geringe mate.

Ten aanzien van het voorkomen van verhoogde gehalten zware metalen in het freatisch grondwater kan worden opgemerkt dat dergelijke verhoogde gehalten op tal van onverdachte locaties in Nederland regelmatig voorkomen. De gehalten worden vaak in verhoogde mate aangetoond zonder dat daarbij sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten zware metalen kunnen o.a. worden veroorzaakt door wisselende milieuomstandigheden in de bodem alsmede door diverse bodemprocessen. Zo kan het onvoldoende herstelde evenwicht tussen grond en grondwater ten tijde van de bemonstering een mogelijke oorzaak zijn van het verhoogd voorkomen van zware metalen.

Deels kunnen zware metalen van nature, door uitloging uit sedimenten, afhankelijk van het redoxpotentiaal, in verhoogde mate in het grondwater voorkomen, het betreft in deze gevallen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

De overige onderzochte parameters zijn in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 niet verhoogd aangetoond t.o.v. de streefwaarde.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan

Grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het bovengrondmengmonster MM1 geeft geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Het ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de streefwaarde.

Grondwater

peilbuis 1 (1.2-2.2 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het licht verhoogd gemeten gehalte zink (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 geeft geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf in paragraaf 2.4 gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

De bovengrond alsmede het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk lichte verontreinigingen t.o.v. de streefwaarde.

De plaatselijk licht verhoogd gemeten verontreinigingen zijn in relatief geringe mate aangetoond en geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen daardoor formeel niet geheel overeen met de gestelde hypothese. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er lichte beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. M.b.t. de verhoogde aanwezigheid van enkele zware metalen in het grondwater is een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde niet uitgesloten.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden omtrent de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Algemeen en aanbevelingen

Het onderhavige onderzoek heeft betrekking gehad op het terreindeel rondom de bestaande bebouwing. De oppervlakte van de onderzoekslocatie, het onderzochte terreindeel, bedraagt ca. 1.500 m².

Omtrent de bodemkwaliteit van de niet onderzochte terreindelen kan op basis van dit bodemonderzoek geen uitspraak worden gedaan.

Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterbescherming (besluit 23 november 1995).

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Bouwstoffenbesluit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven.

In algemene zin wordt opgemerkt dat bij analyse van mengmonsters de gehalten in de individuele deelmonsters zowel hoger als lager kunnen zijn dan de aangetoonde gehalten in het betreffende mengmonster.

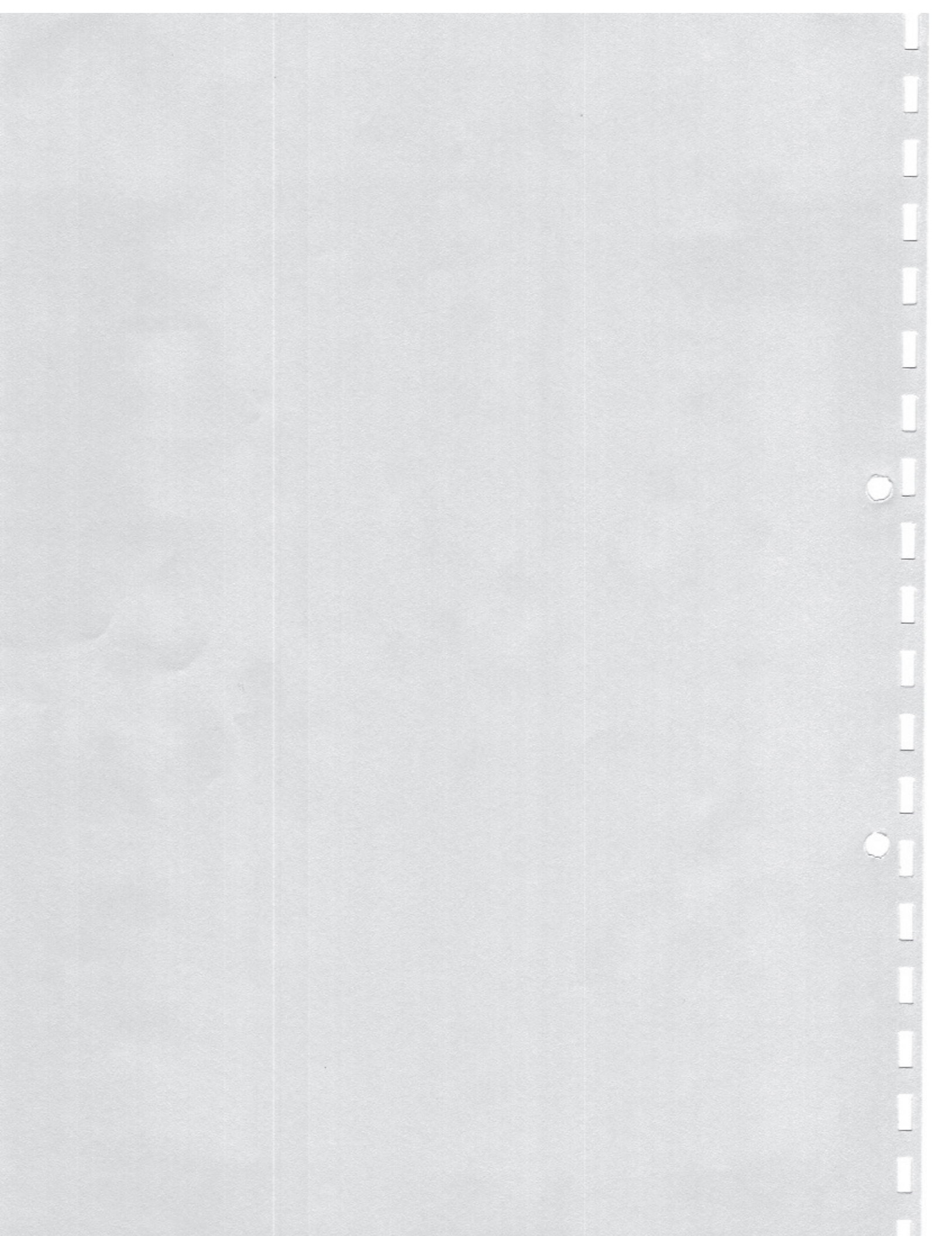
Hoewel het verrichte veld- en chemisch-analytisch onderzoek, zoals bij ieder bodemonderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd, is er naar gestreefd om een representatieve bodemmonsters te verkrijgen. Een verkennend bodemonderzoek geeft nooit volledige zekerheid omtrent de toestand van de bodem ter plaatse van een locatie. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is dan ook indicatief en een momentopname.

LITERATUURLIJST

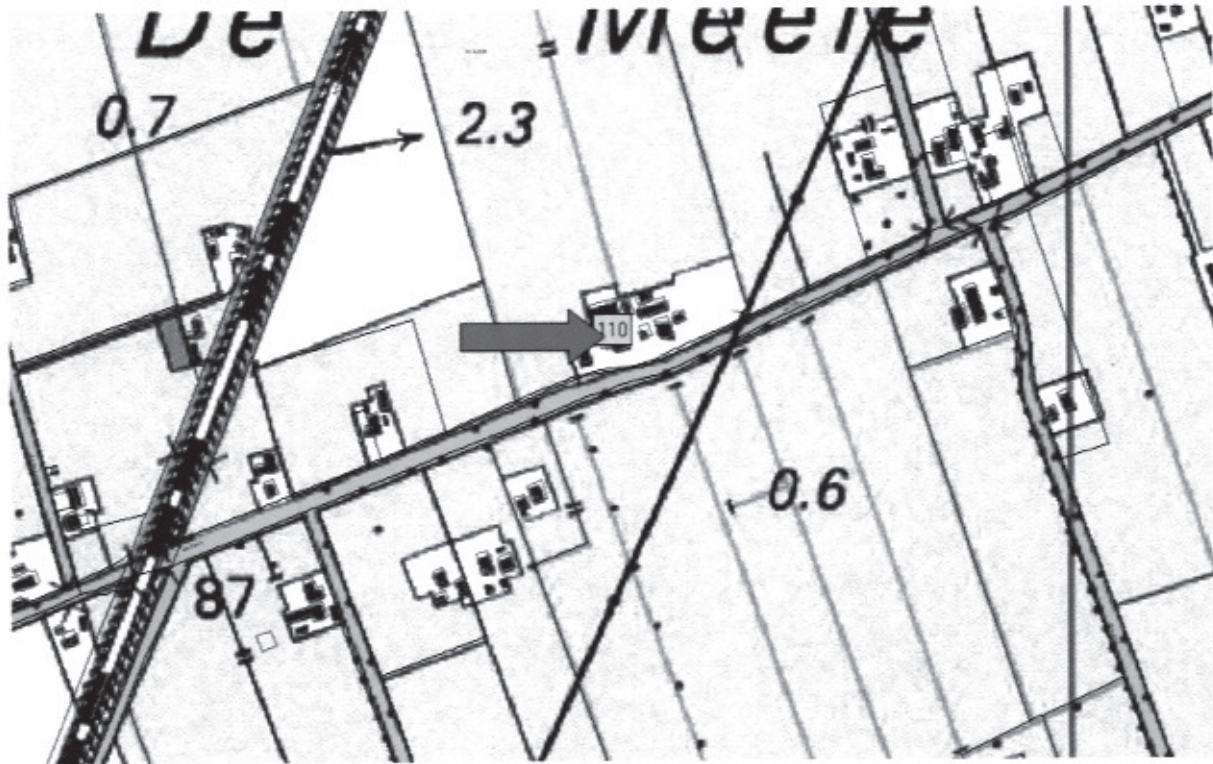
1. Bodemonderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek volgens de Nederlandse norm, NEN 5740 (NNI, oktober 1999).
2. Boringen zijn geplaatst volgens NPR 5741, peilbuizen zijn geplaatst volgens NEN 5766.
3. Grondmonsters zijn genomen volgens NEN 5742 en NEN 5743, grondwatermonsters zijn genomen volgens NEN 5744 en NEN 5745.
4. De conservering van monsters in het veld is uitgevoerd volgens NPR 5746.
5. Circulaire Streef- en interventiewaarden bodemsanering, Ministerie van VROM, 24 februari 2000.
6. Classificatie van onverharde grondmonsters, NEN 5104, september 1989.
7. Geologische overzichtskaarten van Nederland, Rijks Geologische Dienst, 1995.
8. Grondwaterstromingsstelsels in Nederland, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1989.
9. Leidraad bij het uitvoeren van verkennend, oriënterend en nader bodemonderzoek, NVN 5725, oktober 1999.

COLOFON

opdrachtgever : ██████████
project : **Verkennd milieukundig bodemonderzoek Meeleweg nr. 110 te Nieuwleusen**
omvang rapport : **21 blz.**
datum : **16 November 2006**
projectleider : ██████████



BIJLAGE 1 TOPOGRAFISCH OVERZICHT



Schaal 1 : 50.000

BIJLAGE 2 ONDERZOEKSLOCATIE



Kadastrale gemeente Nieuwleusen
Sectie N nr. 230

Legenda	
	gras
	puin, split ed.
	klinkers
	tegels
	beton
	asfalt
	♁ = combinatie boring/peilbuis
	X = boring tot 0.5 m -mv.
	* = boring tot 1.0 m -mv.
	⊙ = boring tot 2.0 m -mv.



Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 3 Vakgebieden
7821 AJ EMMEN
tel. (0591) 65 91 28
□ Bouw
□ Milieu

<http://www.sigma-bm.nl>

project: Meeleweg 110 te Nieuwleusen

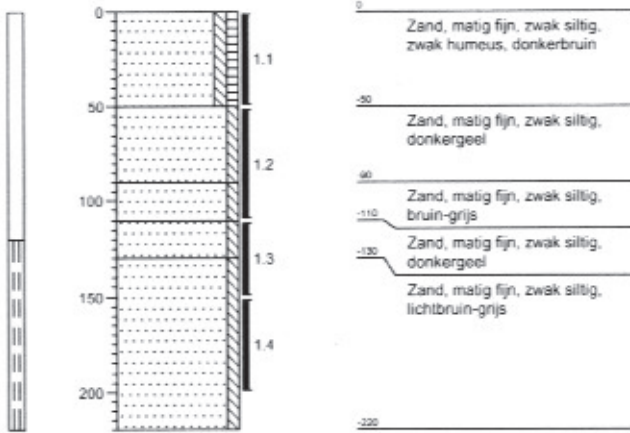
opdrachtgever: Paalman Makelaardij Registergoederen BV

opdracht: BIJLAGE

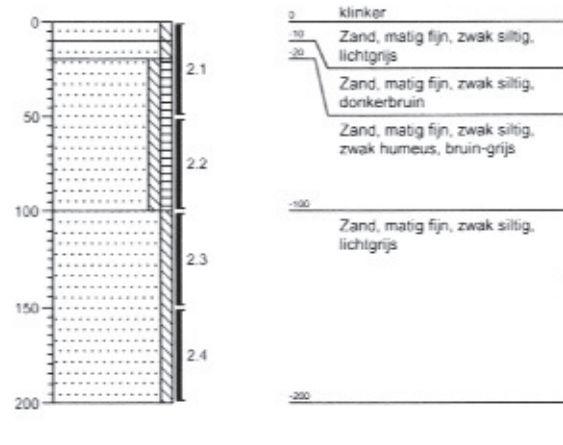
datum:	14-11-2006
schaal:	1:500
werknr.:	06-M3501

BIJLAGE 3

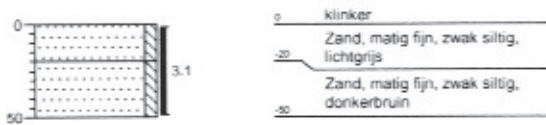
boring 1



boring 2



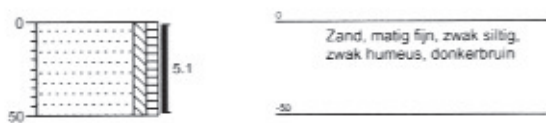
boring 3



boring 4



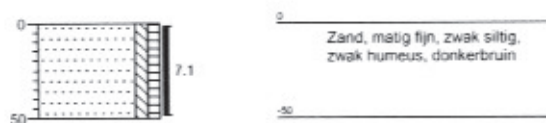
boring 5



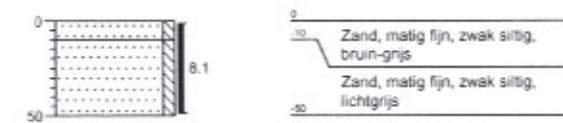
boring 6



boring 7



boring 8





Aflever/bezoek adres
 Spoorstraat 12
 Postbus 78
 4430 AB 's Gravenpolder
 Nederland
 Dir.Tel (0113)-319 200
 Dir.Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu

Phileas Foggestraat 3
 7821 AJ Emmen
 Nederland

pagina : 1
 datum : 's-Gravenpolder, 15/11/06

ANALYSERAPPORT

200611000446

Opdrachtgever : Sigma Bouw en Milieu
 Omschrijving : Meeleweg nr. 110 te Nieuwleusen

Bemonsterd d.d. : 07/11/06
 Referentie : 06-M3501
 E-Lims order nr : 1280

Monsteromschrijvingen :
 1 : mm1: 1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50) 5 (0-50) (Grond)
 6 (0-50) 7 (0-50) 8 (0-50)
 2 : mm2: 1 (50-110) 1 (110-150) 1 (150-200) 2 (100-150 (Grond)
) 2 (150-200)
 3 : pb 1: 1 (120-220) (Grondwater)

Monstercode		1	2	3
Monsterontvangst datum		9-11-2006	9-11-2006	9-11-2006
Parameter	Einheid Methode			
FYSISCH CHEMISCHE BEPALINGEN				
Q Droge stof	gew% [Conform NEN 5747]	89,0	86,6	
Q Organische stof	gew%ds [Conform o-NEN 5754]	2,6		
CHLOORVERBINDINGEN				
Q EOX als Cl	mg/kgds [Gelijkwaardig aan NEN 5735]	< 0,10	< 0,10	
ZWARE METALEN				
Q Arseen als As	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 4,0	< 4,0	
Q Cadmium als Cd	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 0,40	< 0,40	
Q Chroom als Cr	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 15	< 15	
Q Koper als Cu	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 5,0	< 5,0	
Q Kwik als Hg	mg/kgds [Conf. o-NEN6961/NEN-ISO16772]	< 0,10	< 0,10	
Q Lood als Pb	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	< 13	< 13	
Q Nikkel als Ni	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	4,2	< 3,0	
Q Zink als Zn	mg/kgds [Conform o-NEN 6961/NEN 6966]	26	< 20	
MINERALE OLIEN				
Q Minerale olie (GC)	mg/kgds [Gelijkwaardig aan NEN 5733]	21	< 20	
Fractie C-10 - C-12	mg/kgds	< 5,0	< 5,0	
Fractie C-12 - C-22	mg/kgds	< 5,0	< 5,0	
Fractie C-22 - C-30	mg/kgds	6,7	< 5,0	
Fractie C-30 - C-40	mg/kgds	12	< 5,0	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
Q Nafaleen	mg/kgds [Conform o-NVN 5710]	< 0,05	< 0,05	
Q Fenantreen	mg/kgds	< 0,05	< 0,05	
Q Antraceen	mg/kgds	< 0,05	< 0,05	
Q Fluorantreen	mg/kgds	< 0,05	< 0,05	
Q Benzo(a)antraceen	mg/kgds	< 0,05	< 0,05	
Q Chryseen	mg/kgds	< 0,05	< 0,05	
Q Benzo(k)fluorantreen	mg/kgds	< 0,05	< 0,05	
Q Benzo(a)pyreen	mg/kgds	< 0,05	< 0,05	
Q Benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	< 0,05	< 0,05	
Q Indeno(123cd)pyreen	mg/kgds	< 0,05	< 0,05	
Q PAK's tot. 7 (BAGA)	mg/kgds	< 0,35	< 0,35	

(zie volgende pagina)

Q PAK's tot. 10 (V: VROM)	mg/kgds		< 0.50	< 0.50
FRACTIE ANALYSES				
Q < 2 µm	gew%ds	[Conform o-NEN 5753]	2.0	
ZWARE METALEN				
Q Arseen als As	µg/l	[Conform NEN 6426]		< 5.0
Q Cadmium als Cd	µg/l	[Conform NEN 6426]		< 0.80
Q Chroom als Cr	µg/l	[Conform NEN 6426]		< 5.0
Q Koper als Cu	µg/l	[Conform NEN 6426]		6.3
Q Kwik als Hg	µg/l	[Conform NEN 6445]		< 0.050
Q Lood als Pb	µg/l	[Conform NEN 6426]		< 5.0
Q Nikkel als Ni	µg/l	[Conform NEN 6426]		< 10
Q Zink als Zn	µg/l	[Conform NEN 6426]		85
VLUCHTIGE GECHLOOREERDE VERBINDINGEN				
Q Trichloormethaan	µg/l	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]		< 0.10
Q Tetrachloormethaan	µg/l			< 0.050
Q 1,2-Dichloorethaan	µg/l			< 0.50
Q 1,1,1-Trichloorethaan	µg/l			< 0.10
Q 1,1,2-Trichloorethaan	µg/l			< 0.50
Q Cis-1,2-dichlooretheen	µg/l			< 0.50
Q Trichlooretheen	µg/l			< 0.10
Q Tetrachlooretheen	µg/l			< 0.050
VLUCHTIGE AROMATISCHE VERBINDINGEN				
Q Benzeen	µg/l	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]		< 0.20
Q Ethylbenzeen	µg/l			< 0.20
Q Xylenen	µg/l			< 0.60
Q Naftaleen	µg/l			< 0.50
Q Toluëen	µg/l			< 0.20
MINERALE OLIE				
Q Totaal C-10 - C-40	mg/l	[Conform NEN-EN-ISO 9377-2]		< 0.10
Fractie C-10 - C-12	mg/l			< 0.02
Fractie C-12 - C-22	mg/l			< 0.02
Fractie C-22 - C-30	mg/l			< 0.02
Fractie C-30 - C-40	mg/l			< 0.02
CHLOORBENZENEN				
Q Monochloorbenzeen	µg/l	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]		< 1.0
Q Dichloorbenzenen	µg/l			< 1.5



K.J. Vuurmans
Laboratorium manager

(laatste pagina)

Het analyserapport kan alleen gebruikt worden binnen de specifieke context van de opdracht en is alleen geldig voor de geanalyseerde monsters. Rapporten dienen steeds in hun geheel en in de context ervan te worden voorgelegd en/of te worden vermeld. SGS Nederland B.V. kan niet aansprakelijk gesteld worden voor fouten of verandering van de resultaten, gedurende of na elektronische versturing of versturing per fax. Alleen het originele getekende rapport is bindend. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. Testen gemarkeerd met een "Q" zijn uitgevoerd onder RvA accreditatie (L092)

Een toelichting op de met * gemarkeerde resultaten is weergegeven in de bijlage behorende bij dit rapport.



Aflever/bezoek adres
Spoorstraat 12
Postbus 78
4430 AB 's Gravenpolder
Nederland
Dir.Tel (0113)-319 200
Dir.Fax (0113)-319 299

Sigma Bouw en Milieu

Phileas Foggestraat 3
7821 AJ Emmen
Nederland

pagina : 1
datum : 's-Gravenpolder, 15/11/06

ANALYSERAPPORT

200611000584

Oprichtgever : Sigma Bouw en Milieu
Omschrijving : Dorpsweg sectie B nr. 184 te Hoornaar

Bemonsterd d.d. : 07/11/06
Referentie : 06-M3505
E-Lims order nr : 1289

Monsteromschrijvingen : 1 : pb 1: 1 - 1 (Grondwater)

Monstercode 1
Monsterontvangst datum 10-11-2006

Parameter Eenheid Methode

ZWARE METALEN

Q Arseen als As	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Cadmium als Cd	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 0.80
Q Chroom als Cr	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Koper als Cu	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Kwik als Hg	µg/l	[Conform NEN 6445]	< 0.050
Q Lood als Pb	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 5.0
Q Nikkel als Ni	µg/l	[Conform NEN 6426]	< 10
Q Zink als Zn	µg/l	[Conform NEN 6426]	120

VLUCHTIGE GECHLOREERDE VERBINDINGEN

Q Trichloormethaan	µg/l	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]	< 0.10
Q Tetrachloormethaan	µg/l		< 0.050
Q 1,2-Dichloorethaan	µg/l		< 0.50
Q 1,1,1-Trichloorethaan	µg/l		< 0.10
Q 1,1,2-Trichloorethaan	µg/l		< 0.50
Q Cis-1,2-dichlooretheen	µg/l		< 0.50
Q Trichlooretheen	µg/l		< 0.10
Q Tetrachlooretheen	µg/l		< 0.050

VLUCHTIGE AROMATISCHE VERBINDINGEN

Q Benzeen	µg/l	[Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]	< 0.20
Q Ethylbenzeen	µg/l		< 0.20
Q Xylenen	µg/l		< 0.60
Q Naftaleen	µg/l		< 0.50
Q Tolueen	µg/l		< 0.20

MINERALE OLIEN

Q Totaal C-10 - C-40	mg/l	[Conform NEN-EN-ISO 9377-2]	< 0.10
Fractie C-10 - C-12	mg/l		< 0.02
Fractie C-12 - C-22	mg/l		< 0.02
Fractie C-22 - C-30	mg/l		< 0.02
Fractie C-30 - C-40	mg/l		< 0.02


(zie volgende pagina)

CHLOORBENZENEN
Q Monochloorbenzeen

µg/l [Conf.NEN 6407/o NEN-EN-ISO 15680]- 1.0

Q Dichloorbenzenen

µg/l < 1.5


K.J. Vuurmans
Laboratorium manager
(laatste pagina)

Het analyserapport kan alleen gebruikt worden binnen de specifieke context van de opdracht en is alleen geldig voor de geanalyseerde monsters. Rapporten dienen steeds in hun geheel en in de context ervan te worden voorgelegd en/of te worden vermeld. SGS Nederland B.V. kan niet aansprakelijk gesteld worden voor fouten of verandering van de resultaten, gedurende of na elektronische versturing of versturing per fax. Alleen het originele getekende rapport is bindend. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. Testen gemarkeerd met een "Q" zijn uitgevoerd onder RvA accreditatie (L092)

Een toelichting op de met * gemarkeerde resultaten is weergegeven in de bijlage behorende bij dit rapport.

SGS Nederland B.V. | Malledijk 18 | P.O. Box 200 3200 AE Spijkenisse | The Netherlands | t +31 (0)181 69 33 33 | f +31 (0)181 62 35 66 | www.sgs.com
R.C. Rotterdam No. 24226722 | Member of the SGS Group (Société Générale de Surveillance)

All orders are executed only in accordance with the latest version of our conditions filed at the Rotterdam District Court and the General Cargo Survey and Inspection Conditions, last version, filed at the District Courts in Amsterdam and in Rotterdam. Upon request the conditions will be sent to you.

BIJLAGE 5 WETTELIJK TOETSINGSKADER

Toetsingswaarden grond(gehaltenes in mg/kg d.s.) berekend op basis van organische stof en lutumgehaltenes

Lutum % (m/m d.s.)	25,0			25,0		
Organische stof % (m/m)	10,0			10,0		
	Bovengrond (0.0-0.5)			Ondergrond (0.5-2.0)		
	Streef-waarde	Tussen-waarde	Interventie-waarde	Streef-waarde	Tussen-waarde	Interventie-waarde
Cadmium (Cd)	0,8	6,4	12	0,8	6,4	12
Chroom (Cr)	100	240	380	100	240	380
Koper (Cu)	36	113	190	36	113	190
Nikkel (Ni)	35	123	210	35	123	210
Lood (Pb)	85	308	530	85	308	530
Zink (Zn)	140	430	720	140	430	720
Kwik (Hg)	0,3	5,2	10	0,3	5,2	10
Arseen (As)	29	42	55	29	42	55
Benzeen	0,01	0,5	1,0	0,01	0,5	1,0
Tolueen	0,01	65	130	0,01	25	50
Ethylbenzeen	0,03	25	50	0,03	65	130
Xylenen	0,1	13	25	0,1	13	25
Minerale olie (GC) totaal	50	2525	5000	50	2525	5000
PAK's Totaal VROM (10)	1	21	40	1	21	40

Achtergrondinformatie berekeningen

De streef- en interventiewaarden voor grondmonsters worden berekend op basis van het humus- (organische stof) en lutum- (fractie minerale bodemdeeltjes < 2 µm) gehalte, vanwege de adsorptieve eigenschappen van deze parameters. De relaties zijn vastgelegd in zogenaamde bodemtype-correctiefactoren. Voor organische stoffen (zoals minerale olie en polycyclische aromatische koolwaterstoffen – PAK's) is alleen het organische stofgehalte van belang.

Berekeningen interventiewaarden grond:

Voor organische parameters: $I(b) = I(s) * \frac{\% \text{ organische stof}}{10}$

Voor anorganische parameters: $I(b) = I(s) * \frac{A + (B * \% \text{ lutum}) + C * \% \text{ organische stof}}{A + (B * 25) + (C * 10)}$

waarbij: I(b) = berekende interventiewaarde

I(s) = interventiewaarde standaardbodem (25% lutum en 10% organische stof)

A, B en C zijn stofafhankelijke constanten :

Stofnaam	A	B	C
Arseen	15	0,4	0,4
Cadmium	0,4	0,007	0,021
Chroom	50	2	0
Koper	15	0,6	0,6
Kwik	0,2	0,0034	0,0017
Lood	50	1	1
Nikkel	10	1	0
Zink	50	3	1,5

Berekeningen streefwaarden grond:

Voor toepassing van de bodemtypecorrectie bij streefwaarden wordt in bovenstaande formules interventiewaarde - I(b) en I(s)- vervangen door streefwaarde -S(b) en S(s)-.

Toetsingswaarden grondwater (gehaltenes in µg/l)

	Streef- waarde	Tussen- waarde	Interventie- waarde	eenheid
Cadmium (Cd)	0,4	3,2	6,0	µg/l
Chroom (Cr)	1,0	16	30	µg/l
Koper (Cu)	15	45	75	µg/l
Nikkel (Ni)	15	45	75	µg/l
Lood (Pb)	15	45	75	µg/l
Zink (Zn)	65	433	800	µg/l
Kwik (Hg)	0,05	0,2	0,3	µg/l
Arsen (As)	10	35	60	µg/l
Benzeen	0,2	15	30	µg/l
Ethylbenzeen	4,0	77	150	µg/l
Tolueen	7,0	504	1.000	µg/l
Xylenen	0,2	35	70	µg/l
Naftaleen	0,01	35	70	µg/l
Dichloormethaan	0,01	500	1.000	µg/l
Trichloormethaan (chloroform)	6	203	400	µg/l
Tetrachloormethaan (tetra)	0,01	5	10	µg/l
Trichlooretheen (tri)	24	262	500	µg/l
Tetrachlooretheen (per)	0,01	20	40	µg/l
1,1-Dichloorethaan	7	454	900	µg/l
1,2-Dichloorethaan	7	204	400	µg/l
1,1,1-Trichloorethaan	0,01	150	300	µg/l
1,1,2-Trichloorethaan	0,01	65	130	µg/l
1,2-Dichlooretheen (cis en trans)	0,01	10	20	µg/l
Monochloorbenzeen	7	94	180	µg/l
Dichloorbenzenen (som)	3	27	50	µg/l
Chloorbenzenen (som)			-	µg/l
Minerale olie (GC) totaal	50	325	600	µg/l

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna

Quickscan natuurwaardenonderzoek

Meeleweg 110 te Nieuwleusen

In het kader van de Wet natuurbescherming

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Meeleweg 110 te Nieuwleusen

In het kader van de Wet natuurbescherming

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: René biedt Ruimte

Projectnummer en versie: 1677, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Veldmedewerker(s): P. Leemreise	Rapportdatum: 5-11-2018
Ligging projectgebied: Meeleweg 110 Nieuwleusen		

Correspondentieadres:

Aladnaweg 18
7122 RR Aalten

E: info@natuurbankoverijssel.nl

Tel: 0543-451142 / 0614-435700



Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
1 Inleiding.....	5
2 Het plangebied.....	6
2.1 Situering.....	6
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	6
3 Voorgenomen activiteiten.....	7
3.1 Algemeen.....	7
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten.....	7
3.3 Vaststellen van de invloedssfeer.....	7
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied.....	7
4 Gebiedsbescherming.....	8
4.1 Algemeen.....	8
4.2 Natuurnetwerk Nederland.....	8
4.3 Natura2000.....	9
4.4 Slotconclusie.....	10
5 Soortenbescherming; het onderzoek.....	11
5.1 Verwachting en bureauonderzoek.....	11
5.2 Methode.....	11
5.3 Resultaten.....	13
5.4 Toetsingskader.....	16
5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep.....	17
5.6 Historische gegevens en overige bronnen.....	19
5.7 Volledigheid van het onderzoek.....	19
6 Conclusies.....	20
Bijlage.....	21

Samenvatting

Er zijn concrete plannen voor herontwikkeling van een deel van een voormalig agrarisch erf aan de Meeleweg 110 te Nieuwleusen. Twee stallen worden gesloopt om plek te maken voor de bouw van een vrijstaande woning. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermd flora- en faunasoorten en beschermd (natuur)gebied op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten (vooraf) te onderzoeken. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoekopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het onderzoeksgebied is op 23 oktober 2018 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er ieder voorjaar vogels in de beplanting en bezetten amfibieën en grondgebonden zoogdieren er een voortplantingslocatie en/of (winter)rustplaats. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied; ze bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten¹ geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Door het slopen van de stallen worden geen bezette vogelnesten in het plangebied beschadigd of vernield.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het gebied voorkomende vogel-, amfibieën-, en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd. De functie en betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt door uitvoering van de voorgenomen plannen niet aangetast. In het kader van de zorgplicht worden geen specifieke maatregelen voorgesteld.

¹ Zie bijlage 2 van dit rapport

Samenvattende conclusie:

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische amfibieën-, vogel-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten. De inrichting, het gevoerde beheer en abiotische omstandigheden maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk amfibieën en grondgebonden zoogdieren verwond en gedood en worden mogelijk rust- en voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen omdat de voorgenomen activiteiten worden uitgevoerd in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden geen vogels en vleermuizen verwond of gedood en worden geen bezette vogelnesten en verblijfplaatsen van vleermuizen beschadigd of vernield. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en vanwege de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

Er is geen nader onderzoek vereist, er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden en in het kader van de zorgplicht hoeven er geen specifieke maatregelen genomen te worden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

1 Inleiding

Er zijn concrete plannen voor herontwikkeling van een deel van een voormalig agrarisch erf aan de Meeleweg 110 te Nieuwleusen. Twee stallen worden gesloopt om plek te maken voor de bouw van een vrijstaande woning. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten en beschermd (natuur)gebied op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten (vooraf) te onderzoeken. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming (soorten en Natura2000-gebied) en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (Natuurnetwerk Nederland).

2 Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd op het adres Meeleweg 110 te Nieuwleusen. Het ligt in het buitengebied, circa 3,6 kilometer ten westen van de kern Nieuwleusen. Op onderstaande topografische kaart wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied. De ligging wordt aangeduid met de cirkel (bron kaart: PDOK).

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied vormt een deel van een bestaand agrarisch erf. In het plangebied staan twee stallen die gebouwd zijn van bakstenen en gedekt zijn met golfplaten. De stallen beschikken over een (geïsoleerde) spouw maar hebben geen dakisolatie. De oostelijke stal is in gebruik als paardenstal, de westelijke stal wordt gebruikt voor opslag van goederen. Aan de voor- en achterzijde van de stallen ligt erfverharding en een strook gazon. Aan de achterzijde van de stallen staan enkele knotwilgen. Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied in detail weergegeven, evenals de begrenzing. Voor een verbeelding van het plangebied wordt naar de fotobijlage verwezen.



Detailopname van het plangebied. De begrenzing van het plangebied wordt met de gele lijn aangeduid.

3 Voorgenomen activiteiten

3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om alle bebouwing in het plangebied te slopen en een vrijstaande woning op het erf te bouwen. De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Wet natuurbescherming:

- Slopen bebouwing en verwijderen erfverharding;
- Bouwrijp maken plangebied;
- Bouwen woning;
- Aanleggen erfverharding en erfbeplanting;

3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;

3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermd soort verschilt per soort en/of soortgroep.

In deze studie wordt alleen gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden, zoals het slopen van bebouwing, het bouwrijp maken van de bouwplaats en het bouwen van de woning.

Beoordeling van de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit:

De invloedsfeer van de voorgenomen fysieke activiteiten is lokaal. Mogelijk zijn tijdens de werkzaamheden geluid, stof en trillingen waarneembaar buiten het plangebied, maar deze effecten zijn echter incidenteel en kortstondig en hebben geen wezenlijke schadelijke invloed op beschermde soorten, rust- of voortplantingslocaties buiten het plangebied.

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied wordt gelijk gesteld aan het plangebied.

4 Gebiedsbescherming

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteit op beschermd natuurgebied (Natura2000) en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS genoemd).

4.2 Natuurnetwerk Nederland

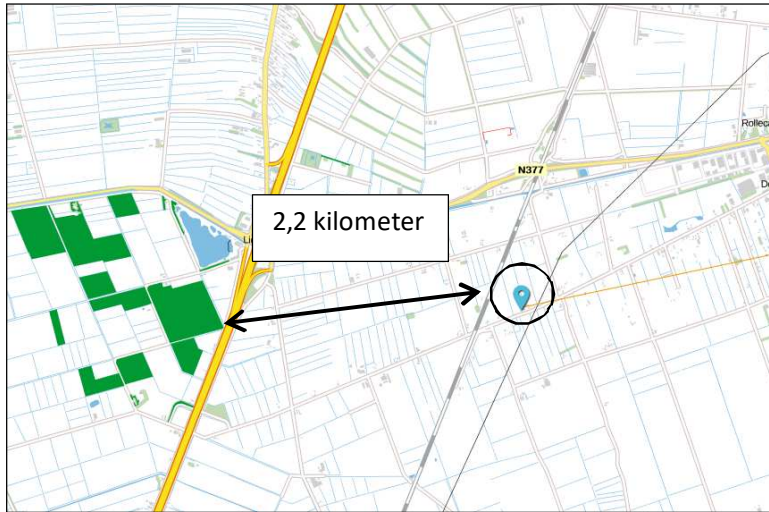
Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN (voorheen EHS). Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op enige afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren liggen op minimaal 2,2 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren, worden met de groene kleur aangeduid. De ligging van het plangebied wordt met de cirkel aangeduid (bron: Ruimtelijke Plannen).

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied.

Beschermingsregime

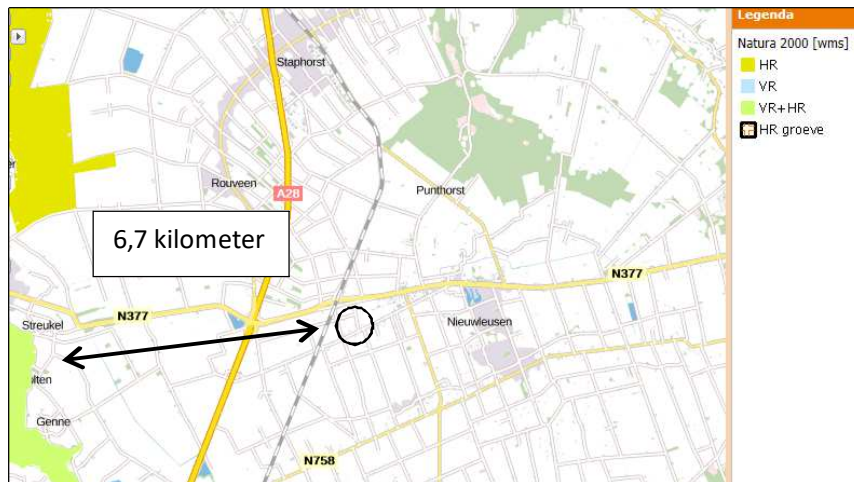
Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking heeft, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

4.3 Natura2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000

Het plangebied behoort niet tot Natura2000. Gronden die tot Natura2000 behoren liggen op minimaal 6,7 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande kaart wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de okergele en groene kleur aangeduid. De globale ligging van het plangebied wordt met de zwarte cirkel aangeduid (bron: PDOK.nl).

Beschermingsregime

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van EZ. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Effectbeoordeling

De invloedsfeer van de voorgenomen fysieke activiteiten is lokaal. Uitvoering van de voorgenomen fysieke activiteiten hebben geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen zoals vastgesteld voor Natura2000. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties.

4.4 Slotconclusie

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000. In verband met de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hebben de voorgenomen activiteiten geen wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking heeft. Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura2000.

5 Soortenbescherming; het onderzoek

5.1 Verwachting en bureauonderzoek

Het plangebied ligt binnen het verspreidingsgebied van verschillende algemene- en weinig kritische amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Het behoort niet tot het normale verspreidingsgebied van zeldzame- en kritische amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar niet tot een ongeschikt leefgebied voor:

- vogels;
- vleermuizen;
- grondgebonden zoogdieren;
- amfibieën;

5.2 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 23 oktober 2018 tijdens de daglichtperiode (vroegere middag) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x60), zaklamp en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt.

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- veldbezoek door ervaren ecooloog;²
- aanvullend bronnenonderzoek (o.a. internet);

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland;
- Atlas van de zoogdieren van Nederland;
- Nieuwe atlas van de Nederlandse flora;

Het weer tijdens het veldbezoek

Bewolkt, droog, temperatuur 21°C, wind 1-2 Bft.

Vogels

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van (broed)vogels. De onderzoeksperiode is matig geschikt voor onderzoek naar (broed)vogels omdat vogels in deze tijd van het jaar doorgaans geen bezet nest hebben. De enige vogelsoorten die mogelijk nog een bezet nest hebben in deze periode in het jaar zijn Turkse tortel, holenduif en houtduif. Sommige standvogels bevinden zich soms nog in de omgeving van de broedplaats, maar de meeste trekvogels hebben de broedplaats al verlaten en bezetten een verblijfplaats zuidelijk van ons land.

In het plangebied is gekeken naar vogels, oude nesten en sporen die op de aanwezigheid van nesten in het plangebied duiden, zoals prooiresten (roofvogels), schijfsporen, ruiveren (roofvogels), eierdoppen en zichtbaar nestmateriaal. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

² Het onderzoek is uitgevoerd door Ing. P.E.B. Leemreize. Hij heeft ruim 30 jaar ervaring als veldbioloog. Eerst specifiek op het gebied van vogelstudie, later meer integraal met een tweede specialisatie op het gebied van grondgebonden kleine zoogdieren en vleermuizen. Hij voert jaarlijks ca. 200 quickscan natuurwaardenonderzoeken uit, verspreid over heel Nederland. Behalve beroepsmatig, is hij ook in de vrije tijd betrokken bij vogel- en vleermuisonderzoek, waaronder verschillende projecten in het kader van de Netwerk Ecologische Monitoring (NEM-VT) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Ook is hij voorzitter van de Vogelwerkgroep Zuidoost-Achterhoek en bestuurslid van de Vleermuiswerkgroep Gelderland.

Grondgebonden zoogdieren

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar deze dieren, maar ongeschikt voor onderzoek naar voortplantingslocaties. Grondgebonden zoogdieren hebben in deze tijd van het jaar geen zogende jongen. Er is in het onderzoeksgebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het onderzoeksgebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.

Vleermuizen

De onderzoeksperiode is matig geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen omdat sommige soorten de winterrustplaats betrokken hebben. Afhankelijk van de soort, kunnen de winterrustplaatsen op enige afstand van de zomerverblijven liggen. Soorten als ruige dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis bezetten soms nog de zomerverblijfplaats en territoriale mannetjes kunnen ook nog een paarverblijf bezetten. De onderzoeksperiode is ongeschikt voor onderzoek naar kraamverblijven.

Er is in het onderzoeksgebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. Er is o.a. gezocht naar potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen. Er is gezocht naar aanwijzingen die op de aanwezigheid van een verblijfplaats duiden, zoals prooiresten en uitwerpselen. Ook is er gezocht naar potentiële invliegopeningen, zoals open stootvoegen of andere gaten en kieren. De geschiktheid van de bebouwing als verblijfplaats voor vleermuizen is onder andere beoordeeld aan de hand van gebruikte materialen, staat van onderhoud en bouwstijl.

De mogelijke betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd buiten de periode dat vleermuizen foerageren of lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute.

Amfibieën

De onderzoeksperiode is ongeschikt voor verspreidingsonderzoek naar amfibieën. In deze tijd van het jaar bezetten de meeste amfibieën de winterverblijfplaats. Amfibieën kunnen een winterverblijfplaats bezetten in holen en gaten in de grond, onder de strooisellaag, groenafval, takkenbossen en opgeslagen afval en goederen. Soorten als bruine kikker en gewone pad bezetten soms ook een winterrustplaats in gebouwen. Een deel van de amfibieënpopulatie overwintert in de sliblaag van natte landschapselementen.

Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende amfibieënsoorten.

Overige soorten

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van overige beschermde faunasoorten als reptielen, vissen, dag- en nachtvlinders, libellen en andere ongewervelden omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soortgroepen of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van soorten ligt en het niet aannemelijk is dat soorten die moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan op een locatie als deze vestigen, zo ver buiten het normale verspreidingsgebied. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren en reptielen.

5.3 Resultaten

In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het onderzoeksgebied vastgesteld zijn, zeer waarschijnlijk in het onderzoeksgebied voorkomen of soorten waarvan het onderzoeksgebied een (essentieel) onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken. Het onderzoeksgebied behoort niet tot de groeiplaats van beschermde plantensoorten.

Vogels

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van vogels. Vogels benutten de buitenruimte van het plangebied als foerageergebied en mogelijk nestelen er ook ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Vogelsoorten die mogelijk in het plangebied foerageren zijn boerenzwaluw, koolmees, pimpelmees, staartmees, merel, winterkoning, heggenmus, kauw, ekster, en zwarte kraai. Vogelsoorten die mogelijk in het plangebied nestelen zijn merel, houtduif, koolmees, pimpelmees en winterkoning. Voorgenoemde soorten kunnen nestelen in de knotwilgen en de dichte vegetatie op de grond. Er zijn tijdens het veldbezoek geen huismussen in of rond het plangebied waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vogels in de bebouwing nestelen. De bebouwing is ongeschikt om benut te worden als nestplaats voor huismus, steenuil en kerkuil.

Door het slopen van de bebouwing en het verwijderen van erfverharding worden geen vogels verwond of gedood en worden geen vogelnesten beschadigd of vernield. De functie van het plangebied als foerageergebied gaat door uitvoering van de voorgenomen plannen niet verloren.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- geen.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens het veldbezoek geen grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied vermoedelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als mol, bruine rat, huismuis, huisspitsmuis, egel, bunzing, steenmarter, haas en vos. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar het is niet uitgesloten dat soorten als mol, bruine rat, huismuis en huisspitsmuis er ook een rust- en/of voortplantingslocatie bezetten. De huismuis kan een rust- en voortplantingslocatie bezetten in de te slopen bebouwing. De andere soorten bezetten een rust- en/of voortplantingslocatie in holen en gaten in de grond of onder groen(afval), bladeren of opgeslagen goederen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de steenmarter een rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezet. De bebouwing vormt een ongeschikte verblijfplaats voor de steenmarter.

Door het slopen van de bebouwing en het verwijderen van erfverharding, worden mogelijk grondgebonden zoogdieren verwond en gedood en worden mogelijk rust- en verblijfplaatsen beschadigd en vernield. De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdieren gaat niet verloren door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Slopen bebouwing en verwijderen erfverharding.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het plangebied. Holenbomen en bomen met holle ruimtes achter losse schors ontbreken en de bebouwing wordt als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd. De gebouwen beschikken over een (geïsoleerde) spouw, maar er zijn geen potentiële invliegopeningen, zoals open stootvoegen of ander gaten/kieren in de buitengevel waargenomen die vleermuizen de kans bieden een verblijfplaats te bezetten in de spouw. Er zijn aan het gebouw geen andere

potentiële verblijfplaatsen, zoals een holle ruimte achter een windveer, gevelbetimmering, loodslab of vensterluik, waargenomen.



Aan de gebouwen zijn daklijsten en windveren zichtbaar, maar deze zijn strak tegen de buitenmuur bevestigd waardoor vleermuizen geen verblijfplaats kunnen bezetten tussen de betimmering en de muur.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verstoord, verwond of gedood en worden geen verblijfplaatsen beschadigd of vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Geen.

Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren. Op basis van een beoordeling van de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging in het landschap kan een goede inschatting gemaakt worden van de betekenis van het plangebied als foerageergebied.

Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als een weinig geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Misschien foerageren sommige algemene- en weinig kritische vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger incidenteel rond de gebouwen of vliegen ze over het plangebied terwijl ze foerageren rond de beplanting die net buiten het plangebied groeit. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is zeer gering en door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt deze functie niet aangetast.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Geen.

Vliegroute

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen gebruik maken van vliegroutes. Op basis van een beoordeling van de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging in het landschap kan een goede inschatting gemaakt worden van de betekenis van het plangebied als vliegroute. Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij lantarenpalen, rasterpalen en gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en vormt daarom geen onderdeel van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot het aantasten van een vliegroute van vleermuizen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Geen.

Amfibieën

Het veldbezoek is uitgevoerd in de periode van het jaar waarop amfibieën de winterrustplaats bezetten en moeilijk te vinden zijn. Er zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied vermoedelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische amfibieënsoorten als gewone pad en bruine kikker. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied mogelijk incidenteel als foerageergebied tijdens de donkere uren van de nacht, maar bezetten ze er geen (winter)rustplaats.

Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging in agrarisch cultuurland, is het aannemelijk dat het plangebied tot functioneel leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische amfibieën als gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander en bastaardkikker behoort. Deze soorten benutten de buitenruimte vermoedelijk als foerageergebied tijdens de donkere uren van de nacht en bezetten er mogelijk ook een (winter)rustplaats. Amfibieën kunnen een (winter)rustplaats bezetten in holen en gaten in de grond, onder (groen)afval en opgeslagen goederen. Ook kunnen ze een verblijfplaats bezetten in toegankelijke gebouwen. Geschikt voortplantingsbiotoop voor amfibieën ontbreekt in het plangebied. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging op enige afstand van geschikte voortplantingswateren, is de betekenis van het plangebied als functioneel leefgebied voor amfibieën gering. Misschien duiken er op jaarbasis enkele amfibieën op in het plangebied.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk amfibieën verwond en gedood en worden mogelijk (winter)rustplaatsen beschadigd en vernield. De functie en betekenis van het plangebied als functioneel leefgebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Verwijderen erfverharding;

Overige soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

5.4 Toetsingskader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen.

Verder is het verboden om plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Voor sommige in de Wet natuurbescherming genoemde soorten geldt een ontheffing voor het opzettelijk doden en vangen en de vaste voortplantings- en rustplaatsen van deze soorten opzettelijk beschadigen of vernielen, als gevolg van werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is de vrijstellingsregeling van de Provincie Overijssel van kracht.

Ook gelden er bepaalde vrijstellingen voor het verbod op verwonden en doden mits er gewerkt wordt volgens een door de Minister goedgekeurde Gedragscode. Op het moment van schrijven van dit rapport is er geen goedgekeurde gedragscode van kracht voor de voorgenoemde activiteiten.

Zorgplicht

Artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11. In het tweede lid wordt de zorgplicht iets geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden geveerd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Wettelijk kader

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is het toegestaan om sommige soorten opzettelijk te doden en te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat.

In het kader moet zorgplicht is de initiatiefnemer verplicht om schadelijke gevolgen voor in het wild levende dieren en planten zo veel mogelijk te voorkomen. Dit betreft maatwerk. Indien het mogelijk is om zinvolle concrete maatregelen m.b.t. de zorgplicht te benoemen, zijn deze opgenomen in dit rapport.

5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Vogels

Door het slopen van de bebouwing worden geen vogels verwond of gedood en worden geen nesten beschadigd of vernield. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende soorten niet beschermd. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood en worden geen verblijfplaatsen beschadigd of vernield. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen

Foerageergebied

Door uitvoering van de voorgenomen plannen wordt het foerageergebied van vleermuizen niet aangetast. De beperkte functie die het plangebied heeft als foerageergebied, blijft door uitvoering van de voorgenomen activiteiten behouden. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen

Vliegroute

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op (essentiële) vliegroutes³ van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen

³ Vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd wanneer deze essentieel zijn voor het kunnen functioneren van de verblijfplaats van een vleermuis. Niet ieder lijnvormig element waarlangs vleermuizen vliegen is een essentiële vliegroute.

Grondgebonden zoogdieren

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk grondgebonden zoogdieren verwond en gedood en worden mogelijk rust- en voortplantingslocaties beschadigd en vernield. Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die rust- en/of voortplantingslocaties in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd zoals de huismuis, bruine rat en mol). De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende soorten niet beschermd. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen.

Amfibieën

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk amfibieën verwond en gedood en worden mogelijk (winter)rustplaatsen beschadigd en vernield. Voor de amfibieënsoorten die een (winter)rustplaats in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende soorten niet beschermd. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen

Overige soorten

Het onderzoeksgebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren; rust- en voortplantingslocaties	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling of de soort is niet beschermd (mol, huismuis, bruine rat).	Geen
Vogels; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie is niet beschermd	Geen
Vogels; bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Niet aanwezig in de te slopen gebouwen	Niet van toepassing	Geen
Vogels; bezette nesten (jaarrond beschermd)	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen; verblijfplaats en vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen; foerageergebied	Vermoedelijk diverse soorten	Niet van toepassing, functie wordt niet aangetast	Geen
Amfibieën; voortplantingsbiotoop	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën; foerageergebied en (winter)rustplaats	Mogelijk diverse soorten	Vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling.	Geen
Overige soorten	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

5.6 Historische gegevens en overige bronnen

Er zijn geen historische gegevens van het plangebied bekend.

5.7 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

6 Conclusies

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten⁴ geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er ieder voorjaar vogels in de beplanting en bezetten amfibieën en grondgebonden zoogdieren er een voortplantingslocatie en/of (winter)rustplaats. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied; ze bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Door het slopen van de stallen worden vogelnesten in het plangebied niet beschadigd of vernield.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het gebied voorkomende vogel-, amfibieën-, en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd. De functie en betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt door uitvoering van de voorgenomen plannen niet aangetast. In het kader van de zorgplicht worden geen specifieke maatregelen voorgesteld.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en vanwege de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

⁴ Zie bijlage 2 van dit rapport

Bijlage

Bijlage 1. De natuurkalender (indicatie voor het uitvoeren van werkzaamheden het kader van de zorgplicht)

Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Bijlage 1 Natuurkalender

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
houtopstanden												
afzetten / hakhoutbeheer												
dunnen												
verwijderen opslag / exoot, nazorg												
heg afzetten												
knotten												
opsnoeien / opkronen												
hoogstam wintersnoei												
hoogstam zomersnoei												
bomen met winterslaapplaats vogels												
vleermuisbomen zomerverblijf												
vleermuisbomen paarplaats												
das												
hazelmuis struweel en hakhoutbeheer												
boomkikker struweel												
Grazige vegetaties												
maaieren vochtig/nat grasland												
maaieren droog schraalgrasland												
Wateren												
poel opschonen												
boomkikker wateren												
geelbuikvuurpad kleinschalig												
geelbuikvuurpad grootschalig												
Gebouwen m.b.t. vleermuizen												
zomerverblijf												
winterverblijf												



Optimale periode voor werkzaamheden.



Acceptabele periode voor werkzaamheden.

De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.



Geen werkzaamheden in deze periode.

Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

Bijlage 2

Toelichting Wet Natuurbescherming

Drie beschermingsregimes

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels (ruim 700 soorten), zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Soortenbescherming en het ‘nee, tenzij principe’

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Zorgplicht voor dieren en planten

Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

Vrijstelling regelgeving

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. In (veel) gevallen kunt u gebruik maken van een vrijstelling. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van te voren bepaalde categorie van gevallen. Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals door middel van een Programmatische Aanpak of via een provinciale verordening. Overigens is ook een vrijstelling in de vorm van een ministeriële regeling mogelijk.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Gedragscodes die zijn opgesteld onder de Flora- en faunawet kunnen worden uitgebreid ten aanzien van soorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd worden maar dat op grond van de Flora- en faunawet nog niet waren. Goedkeuring van een gedragscode op grond van de Flora- en faunawet blijft ook onder de Wet natuurbescherming geldig, voor de duur van de goedkeuring. Daarna dient de gedragscode voor goedkeuring getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

Welke soorten zijn beschermd?

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor 'andere soorten' waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Vrijgestelde soorten

In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet is het toegestaan de onderstaande soorten opzettelijk te doden, en te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat. De vrijstelling is van kracht wanneer de handeling verband houdt met de volgende activiteiten:

- de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- het bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer.

Nederlandse Naam	Wetenschappelijke Naam	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland	Ministerie EZ (AMvB RN art 3.31)
Zoogdieren														
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bosmuis*	<i>Apodemus sylvaticus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	x	x	x	x	x	x			x	x	x	x	x
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>						x1							
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Haas	<i>Lepus europeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	x	x	x	x	x	x			x	x	x	x	x
Huisspitsmuis*	<i>Crocidura russula</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Molmuis	<i>Arvicola scherman</i>						x							
Ondergrondse woelmuis	<i>Pitymys subterraneus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Steenmarter	<i>Martes foina</i>			x			x2							
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Veldmuis*	<i>Microtus arvalis</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	x	x	x	x	x	x			x	x	x	x	x
Wild zwijn	<i>Sus scrofa</i>							x						
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Amfibieën en reptielen														
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>						x3							
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Levendbarende hagedis	<i>Zootoca vivipara</i>						x4							
Meerkikker	<i>Pelophylax ridibundus (Rana ridibunda)</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Middelste groene kikker / Bastaardkikker	<i>Pelophylax klepton esculentus (Rana esculenta)</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

* voor deze soorten daarnaast algemene vrijstelling in/op gebouwen en bijbehorende erven Wnb 3.10 3e lid
x1 = vrijstelling geldt in de periode maart- april en juli tot en met november
x2 = vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met februari
x3 = vrijstelling geldt in de periode juli, augustus en september
x4 = vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met 15 oktober

Lijst met soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Op basis van door PS vastgestelde verordeningen d.d. 12 juli 2018.

Bijlage 3. Fotobijlage. Impressie van het plangebied en de directe omgeving.





Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Internet:

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>

<https://www.regelink.net/kenniscentrum/beschermde-soorten-wet-natuurbescherming/>

<http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol> (vleermuisprotocol)

<https://calculator.aerius.nl>

<http://www.ruimteliijkeplannen.nl>

**Woningbouw ontwikkeling
Meeleweg 110 te Nieuwleusen**

**Akoestisch onderzoek
weg- en railverkeerslawaai**

ALCEDO 

**GEEN GEDOE.
GRAAG GEDAAN.**

Woningbouw ontwikkeling Meeleweg 110 te Nieuwleusen

Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai

Rapportnummer: 20186767.R01.V01
Document: 20785
Status: definitief
Datum: 12 november 2018

In opdracht van: BiedtRuimte BV
Contactpersoon: De heer R Nijmeijer
Telefoon: 06 – 20 58 00 61
E-mail: rene@biedtruimte.com

Uitgevoerd door: Alcedo B.V.
Postbus 140 7450 AC Holten
Keizersweg 26 7451 CS Holten
Contactpersoon: Mw. Ing. J.M. van Braam
Telefoon: 0548 – 63 64 20
Internet: www.alcedo.nl
E-mail: Jacqueline.vanbraam@alcedo.nl



INHOUD

1	INLEIDING	3
2	WETTELIJK KADER	4
2.1	Zones langs wegen	4
2.2	Zones langs spoorwegen	4
2.3	Grenswaarden weg- en railverkeerslawaaï	4
2.4	Gemeentelijk geluidsbeleid	5
2.5	Stiller verkeer in de toekomst	5
2.6	Dove gevel	5
3	WEGVERKEERSLAWAAI	6
3.1	Verkeersgegevens	6
3.2	Rekenmodel	7
3.3	Rekenresultaten en beoordeling	7
4	RAILVERKEERSLAWAAI	8
4.1	Railverkeersgegevens	8
4.2	Rekenmodel	8
4.3	Rekenresultaten en beoordeling	9
4.4	Afweging maatregelen	9
4.5	Hogere grenswaarde	10
5	GECUMULEERDE GELUIDSBELASTING	11
6	CONCLUSIE	12

Bijlagen

- Bijlage 1 Situatie en figuren
- Bijlage 2 Invoergegevens rekenmodel
- Bijlage 3 Rekenresultaten wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4 Rekenresultaten railverkeerslawaaï
- Bijlage 5 Totaal overzicht van de rekenresultaten



1 INLEIDING

In opdracht van BiedtRuimte BV heeft Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor een ontwikkelingsplan aan de Meeleweg 110 te Nieuwleusen. Het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1 Ligging plangebied

Het voornemen bestaat op de locatie woningbouw te realiseren. Hiervoor dient de agrarische bestemming in een woonbestemming te worden gewijzigd. De locatie bevindt zich binnen de geluidszone van de Meeleweg en het spoor. Om de geluidsbelastingen vanwege de (spoor)weg inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

In dit onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Meeleweg en railverkeerslawaai van het spoorweg Zwolle-Meppel.

Uitgangspunt voor het geluidsonderzoek zijn de situatie van The Citadel Company en de van de gemeente Dalfsen ontvangen verkeergegevens en het geluidregister. In bijlage 1 is de situatie opgenomen.



2 WETTELIJK KADER

2.1 Zones langs wegen

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zone is een aandachtsgebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is.

De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). In tabel 1 worden de zonebreedten weergegeven voor zover ze in dit onderzoek aan de orde zijn.

Tabel 1 Zonebreedten

Weg(en)	Situatie	Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]
Meeleweg	buitenstedelijk	1 of 2	250

2.2 Zones langs spoorwegen

Spoorwegen van het landelijk spoorwegennet hebben een geluidszone, waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijden van de spoorweg, is afhankelijk van het zogenaamde geluidsproductieplafond.

Het geluidsproductieplafond varieert ter hoogte van het plangebied van 68 tot 68,3 dB. Daarmee bedraagt de zonebreedte 600 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 230 meter en bevindt zich hiermee binnen de geluidszone van de spoorweg.

2.3 Grenswaarden weg- en railverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een (spoor)weg.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van wege wegverkeer bedraagt 48 dB (per weg afzonderlijk beschouwd indien er sprake is van meerdere wegen). Voor railverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Aan deze hogere grenswaarde is echter een plafond verbonden. De hoogte van dit plafond is afhankelijk van de situatie waarin zich de geluidsgevoelige bestemming bevindt. In tabel 2 zijn de hoogst mogelijke grenswaarden weergegeven.

Tabel 2 Hoogst mogelijke grenswaarden

Bestemming	Hoogst mogelijke grenswaarden	
	Wegverkeerslawaai	Railverkeerslawaai
Woning buitenstedelijk gebied	53 dB	68 dB

De hogere grenswaarde kan alleen worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Als blijkt dat een hogere waarde moet worden vastgesteld, dient ook te worden bepaald hoe hoog de cumulatieve geluidsbelasting is. De cumulatieve geluidsbelasting is de totale geluidsbelasting vanwege alle geluidsbronnen volgens de Wet geluidhinder. De hogere waarde kan alleen worden vastgesteld als de cumulatie niet leidt tot een onaanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting.

2.4 Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Dalfsen heeft geen geluidsbeleid opgesteld.

2.5 Stillere verkeer in de toekomst

De Wet geluidhinder gaat er vanuit dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen. Bij de beoordeling van de geluidssituatie mag daarmee, volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder, rekening worden gehouden. Daarom worden de berekende geluidsbelastingen vanwege wegverkeer gereduceerd met 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van minder dan 70 km/h.

2.6 Dove gevel

De Wet geluidhinder toetst de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels. Een geveldeel is een gebouwdeel dat de binnenlucht scheidt van de buitenlucht. De geluidsbelasting van een zogenaamde dove gevel wordt volgens de Wet geluidhinder niet getoetst.

Met een dove gevel wordt bedoeld:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn, mits de geluidswering voldoende is, en;
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Voor dove gevels wordt de geluidsbelasting dus niet getoetst en er wordt daarom ook geen hogere waarde vastgesteld.



3

WEGVERKEERSLAWAAI

3.1

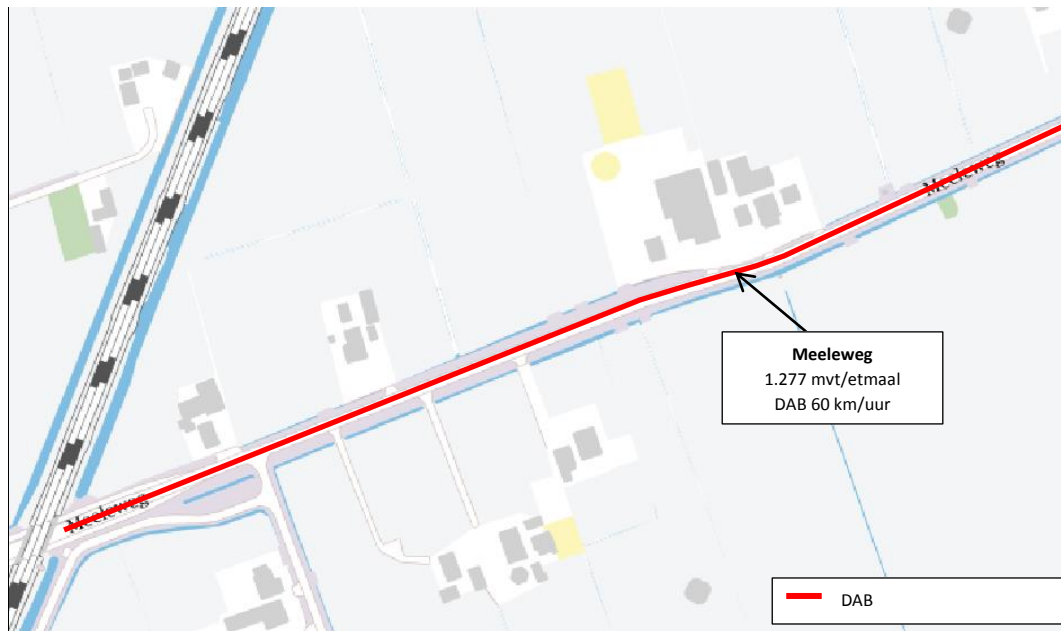
Verkeersgegevens

De verkeersgegevens voor de berekening van de geluidsbelasting zijn, aangeleverd door de gemeente Dalfsen. De gegevens betreffen een prognose voor het jaar 2020. Volgens opgave van de gemeente bedraagt de etmaalintensiteit op de Meeleweg circa 1100 motorvoertuigen. Om de gegevens voor 2030 te verkrijgen is een autonome groei van 1,5% per jaar toegepast. De gehanteerde verdeling wordt in de onderstaande figuur weergegeven.

Categorie	Dag	Avond	Nacht
Uurintensiteit	7,00	2,60	0,70
Motorfietsen	--	--	--
Lichte mvgt	90,00	90,00	90,00
Middelzware mvgt	5,00	5,00	5,00
Zware mvgt	5,00	5,00	5,00

Figuur 2 Gehanteerde uurverdeling

In de volgende figuur zijn enkele relevante verkeers- en verhardingsgegevens van de lokale wegen samengevat. Gedetailleerde gegevens zijn opgenomen in de invoergegevens van het rekenmodel in bijlage 2.



Figuur 3 Verkeers- en verhardingsgegevens lokale wegen 2030

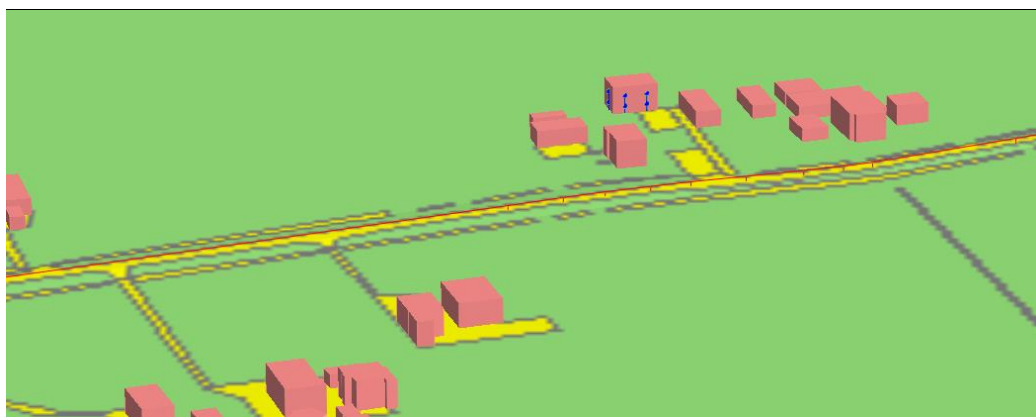


3.2 Rekenmodel

Voor de bepaling van de geluidsbelastingen is een rekenmodel opgesteld volgens standaard rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In dit driedimensionale model zijn onder andere wegen, verharde vlakken, gebouwen, geluidsschermen en kruispunten opgenomen. De invoergegevens zijn in bijlage 2 opgenomen.

In de berekening wordt met alle factoren die van belang zijn rekening gehouden, zoals afstandsreducties, reflecties, afschermingen, bodem- en luchtdemping, helling- en kruispuntcorrecties. In het model zijn gebieden met verharding opgenomen. Waar geen verharding is opgenomen wordt verondersteld dat de bodem absorberend is.

De rekenhoogte bedraagt 1,5 en 4,5 meter. De geluidsniveaus worden invallend beschouwd. In de onderstaande figuur is een impressie van het rekenmodel opgenomen.



Figuur 4 Impressie rekenmodel wegverkeer

3.3 Rekenresultaten en beoordeling

De rekenresultaten zijn in bijlage 3 opgenomen. De gepresenteerde geluidsbelastingen zijn inclusief correctie artikel 110g Wgh.

Meeleweg (60 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Meeleweg bedraagt ten hoogste 43 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. De geluidsbelasting exclusief correctie bedraagt ten hoogste 48 dB.



4 RAILVERKEERSLAWAAI

4.1 Railverkeersgegevens

De verkeersgegevens van de spoorweg zijn ontleend aan het wettelijk geluidsregister, peildatum 05-10-2018. Het geluidsregister bevat de spoorgegevens die zijn afgestemd op de wettelijk toegestane geluidsproductie van het spoor. Gedetailleerde gegevens zijn opgenomen in de invoergegevens van het rekenmodel in bijlage 2.

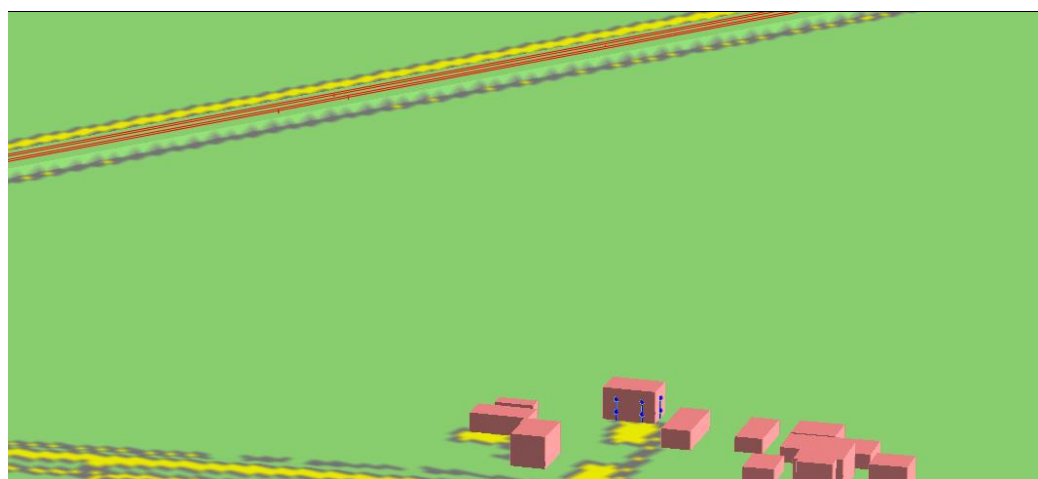
4.2 Rekenmodel

Voor de bepaling van de geluidsbelastingen is een rekenmodel opgesteld volgens standaard rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In dit driedimensionale model zijn onder andere wegen, verharde vlakken, gebouwen, geluidsschermen en kruispunten opgenomen.

In de berekening wordt met alle factoren die van belang zijn rekening gehouden, zoals afstandsreducties, reflecties, afschermingen, bodem- en luchtdemping, helling- en kruispunt-correcties. In het model zijn gebieden met verharding opgenomen. Waar geen verharding is opgenomen wordt verondersteld dat de bodem absorberend is.

De rekenhoogte bedraagt 1,5 en 4,5 meter. De geluidsniveaus worden invallend beschouwd.

In de onderstaande figuur is een impressie van het rekenmodel opgenomen.



Figuur 5 Impressie rekenmodel railverkeer



4.3 Rekenresultaten en beoordeling

De rekenresultaten zijn in bijlage 4 opgenomen.

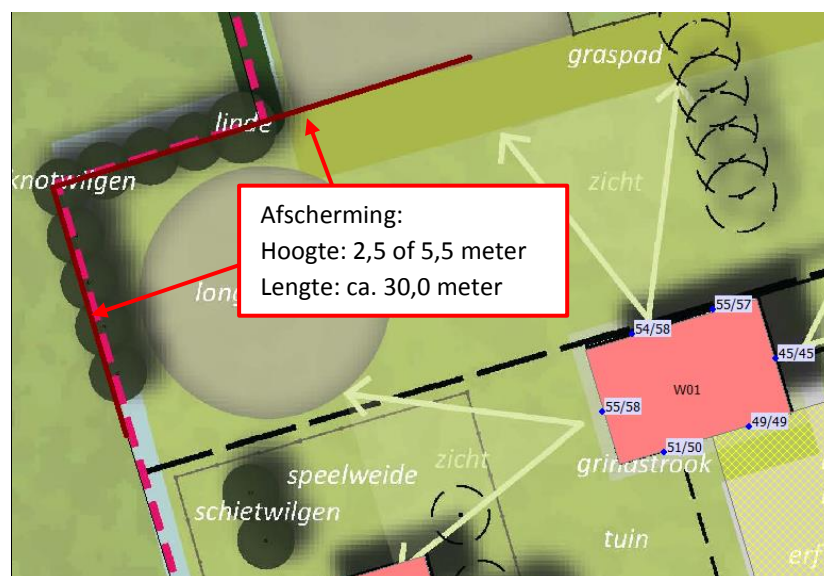
De optredende geluidsbelasting ten gevolge van het spoor bedraagt maximaal 58 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB niet.

4.4 Afweging maatregelen

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Voor wat betreft vermindering van het railverkeerslawaai kan gedacht worden aan het toepassen van raildempers en/of het toepassen van schermen. Toepassen van raildempers en geluidsschermen brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over het spoor. Tevens lijkt het aannemelijk dat het plaatsen van een geluidsscherm of wal in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk is.

Het is mogelijk om op eigen grond een afscherming te plaatsen. Om op de begane grond en de verdieping te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, dient de minimale hoogte en lengte van de afscherming respectievelijk 5,5 en 30 meter te bedragen. Overwogen kan worden alleen op de begane grond te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De hoogte van het scherm dient in dit geval minimaal 2,5 meter te bedragen. In de voorliggende situatie lijkt het aannemelijk dat het plaatsen van een dergelijke afscherming vanuit een stedenbouwkundig/landschappelijk en financieel oogpunt niet wenselijk is. In de onderstaande figuur wordt afscherming met de resultaten weergegeven.



Figuur 6 Geluidsbelastingen met afscherming

Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan het spoor zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

4.5 Hogere grenswaarde

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarden vast te stellen.

In tabel 3 zijn de aan te vragen hogere grenswaarden voor het railverkeer weergegeven. Een totaaloverzicht met geluidsbelasting van het wegverkeer en de gecumuleerde geluidbelasting wordt in bijlage 5 weergegeven.

Tabel 3 Aan te vragen hogere grenswaarden railverkeerslawaai

Omschrijving	Hoogte [m]	Aan te vragen hogere grenswaarden L_{den} [dB]
Noordgevel	1,5	57
Noordgevel	4,5	58
Westgevel	1,5	57
Westgevel	4,5	58



5

GECUMULEERDE GELUIDSBELASTING

Om college van Burgemeester en Wethouders in staat te stellen hogere grenswaarden vast te stellen, dient ook het geluid van andere (gezoneerde) geluidsbronnen op de betreffende geluidsgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt, en beoordeeld te worden. De cumulatie hoeft alleen te worden bepaald als de voorkeursgrenswaarden van de verschillende bronnen overschreden worden.

Vanwege het wegverkeer wordt er voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, cumulatie van de verschillende bronnen is in de voorliggende situatie daarom niet noodzakelijk. Bij het vaststellen van hogere grenswaarden dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering van de gevels voldoet aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. Geadviseerd wordt om bij het bepalen van de karakteristieke geluidswering de gecumuleerde geluidsbelasting te hanteren, daarom is de gecumuleerde geluidsbelasting wel bepaald.

De cumulatieve geluidsbelasting is volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 bepaald. Railverkeerslawaai is de maatgevende bron ten behoeve van de cumulatie. In bijlage 5 zijn de resultaten van de cumulatieberekeningen weergegeven.

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaai bedraagt bij de woning ten hoogste 54 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh.



6 CONCLUSIE

In opdracht van BiedtRuimte BV heeft Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor een ontwikkelingsplan aan de Meeleweg 110 te Nieuwleusen.

In dit onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Meeleweg en railverkeerslawaai van het spoorweg Zwolle-Meppel.

Vanwege de Meeleweg wordt aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh voor wegverkeerslawaai voldaan.

De optredende geluidsbelasting ten gevolge van het spoor bedraagt maximaal 58 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB niet.

Overwogen wordt dat het treffen van verdere maatregelen aan het spoor zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarden vanwege het railverkeer vast te stellen. Deze bedragen op de noord- en westgevel respectievelijk 57 dB op de begane grond en 58 dB ter hoogte van de verdieping.

Bij het vaststellen van hogere grenswaarden dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering van de gevels voldoet aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaai bedraagt bij de woning ten hoogste 54 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. De geluidsbelasting vanwege het railverkeer bedraagt 3 dB meer dan de gecumuleerde geluidsbelasting. Geadviseerd wordt 58 dB vanwege het railverkeer te hanteren voor het berekenen van de karakteristieke geluidswering.



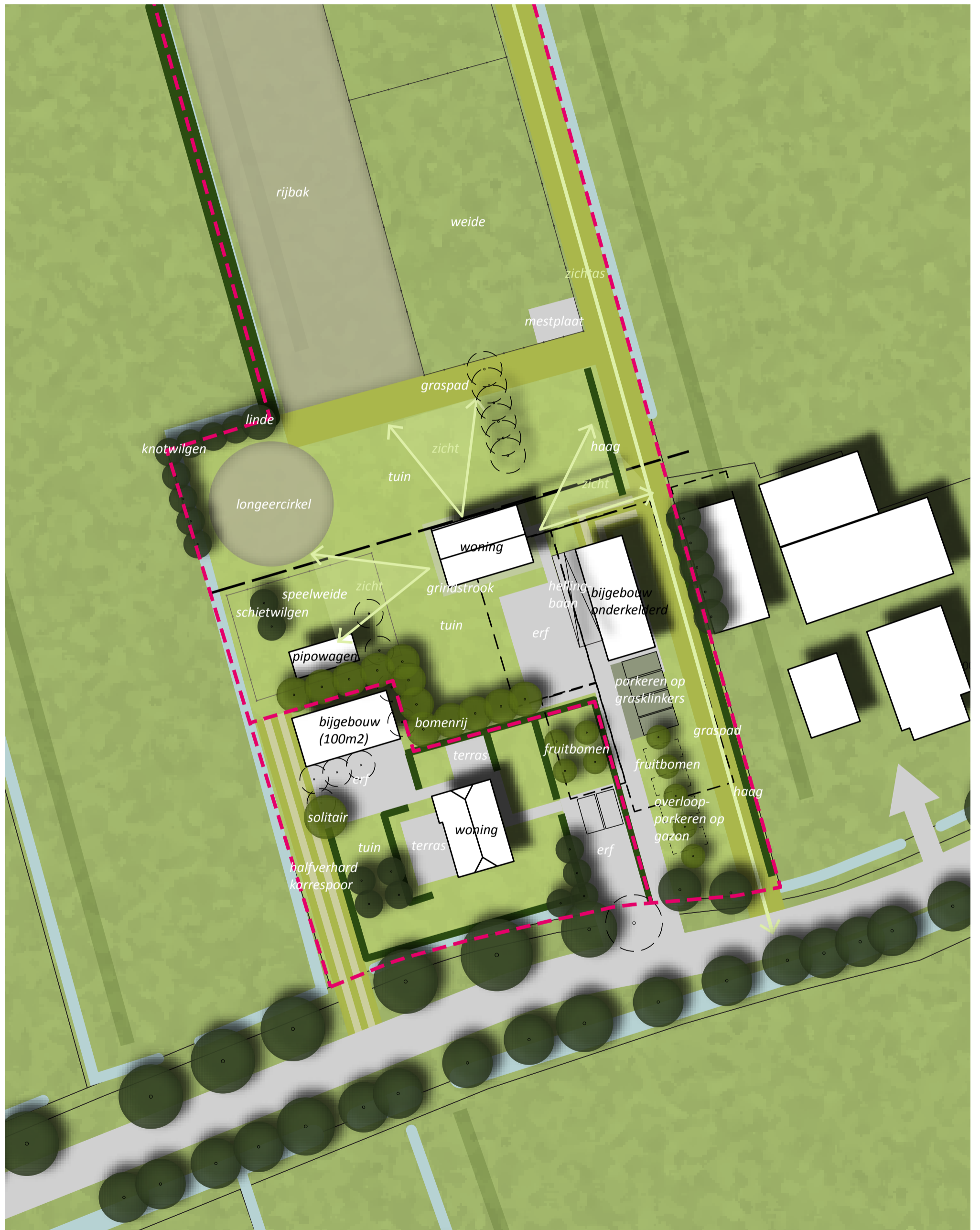
BIJLAGE 1 SITUATIE EN FIGUREN

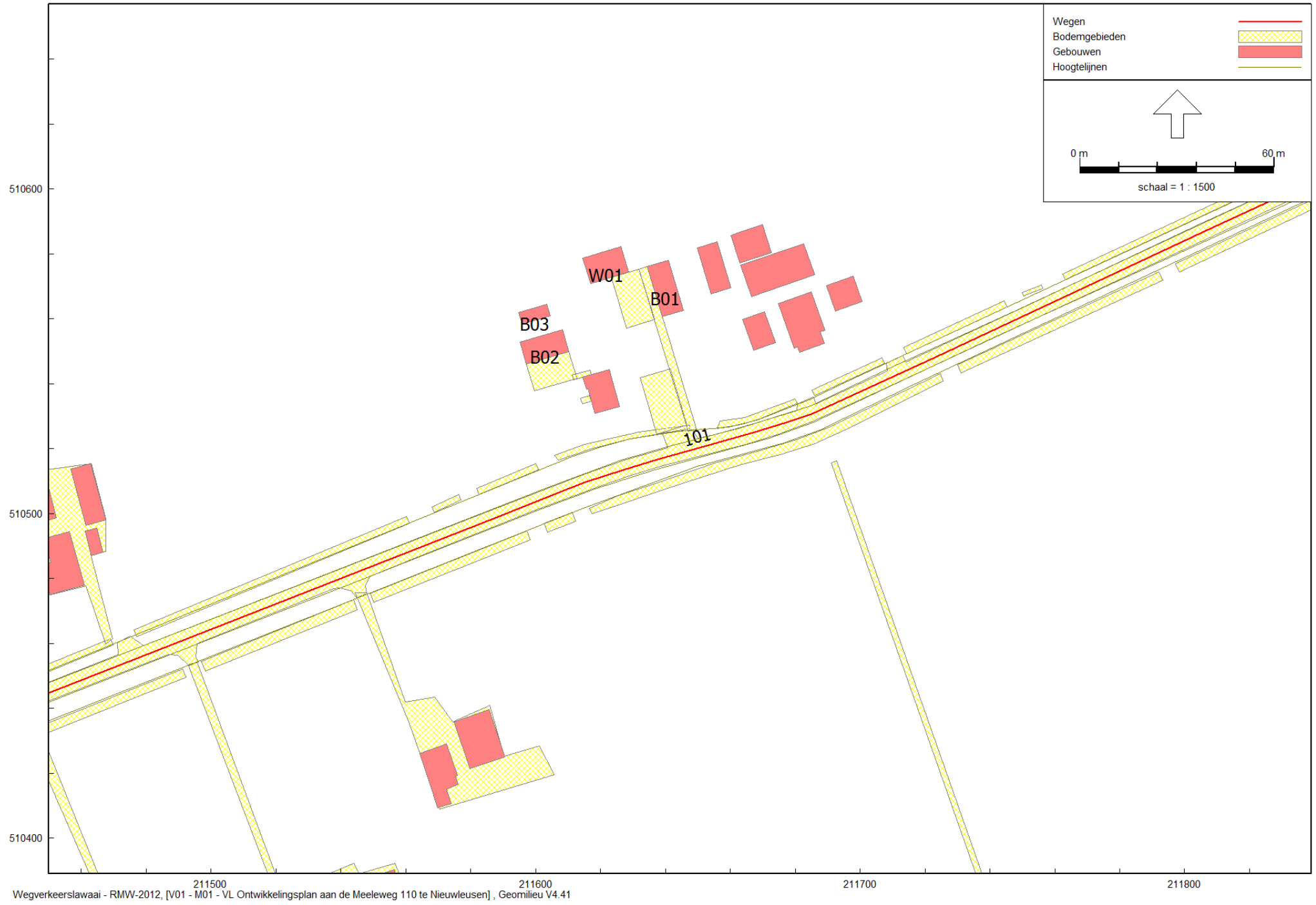
ALCEDO 

GEEN GEDOE.
GRAAG GEDAAN.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

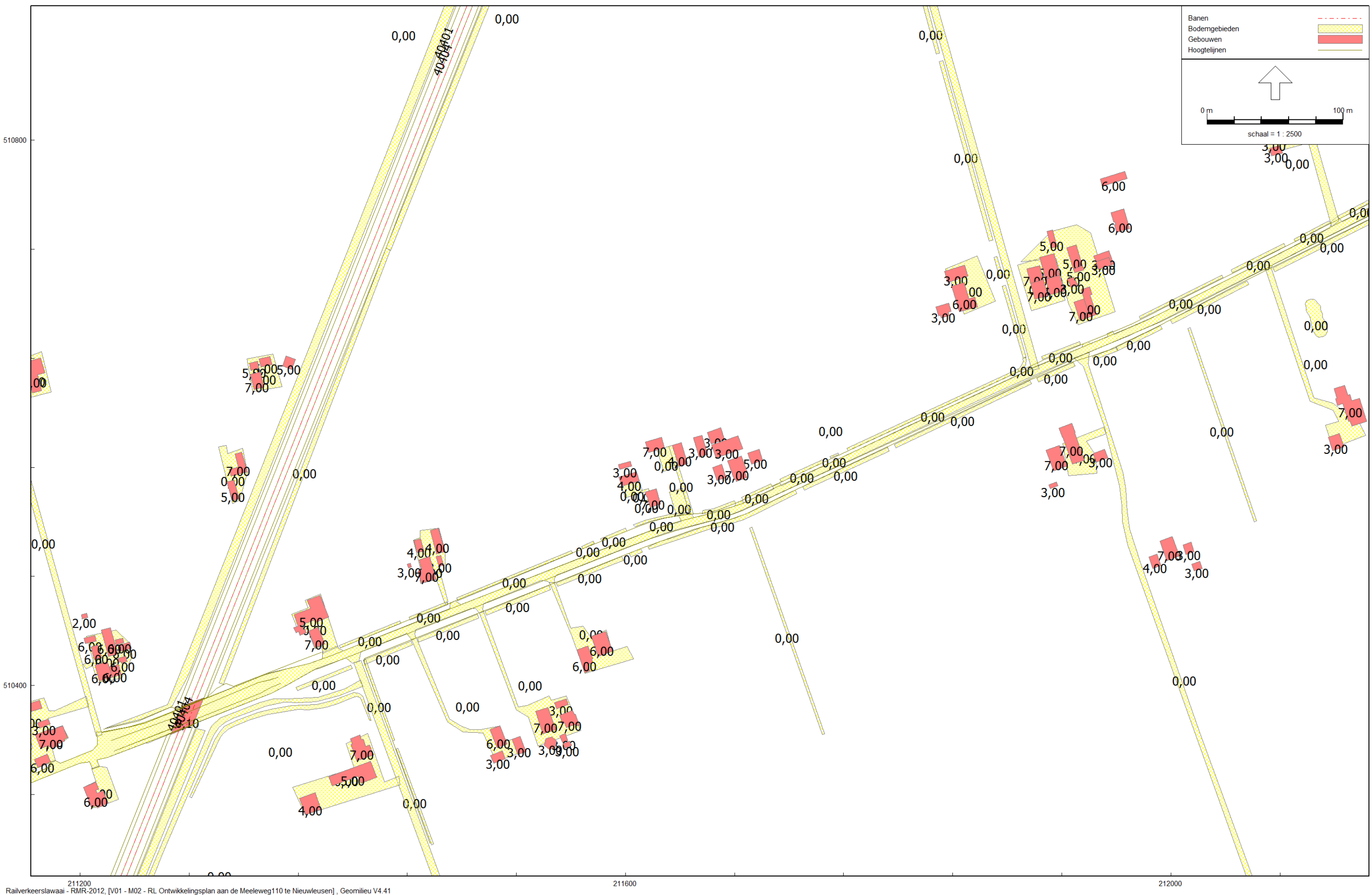
Alternatief ruimtelijk voorstel met in te brengen kwaliteitsimpulsen | formaat A3 | schaal 1:500 | 01 - 11 - 2018



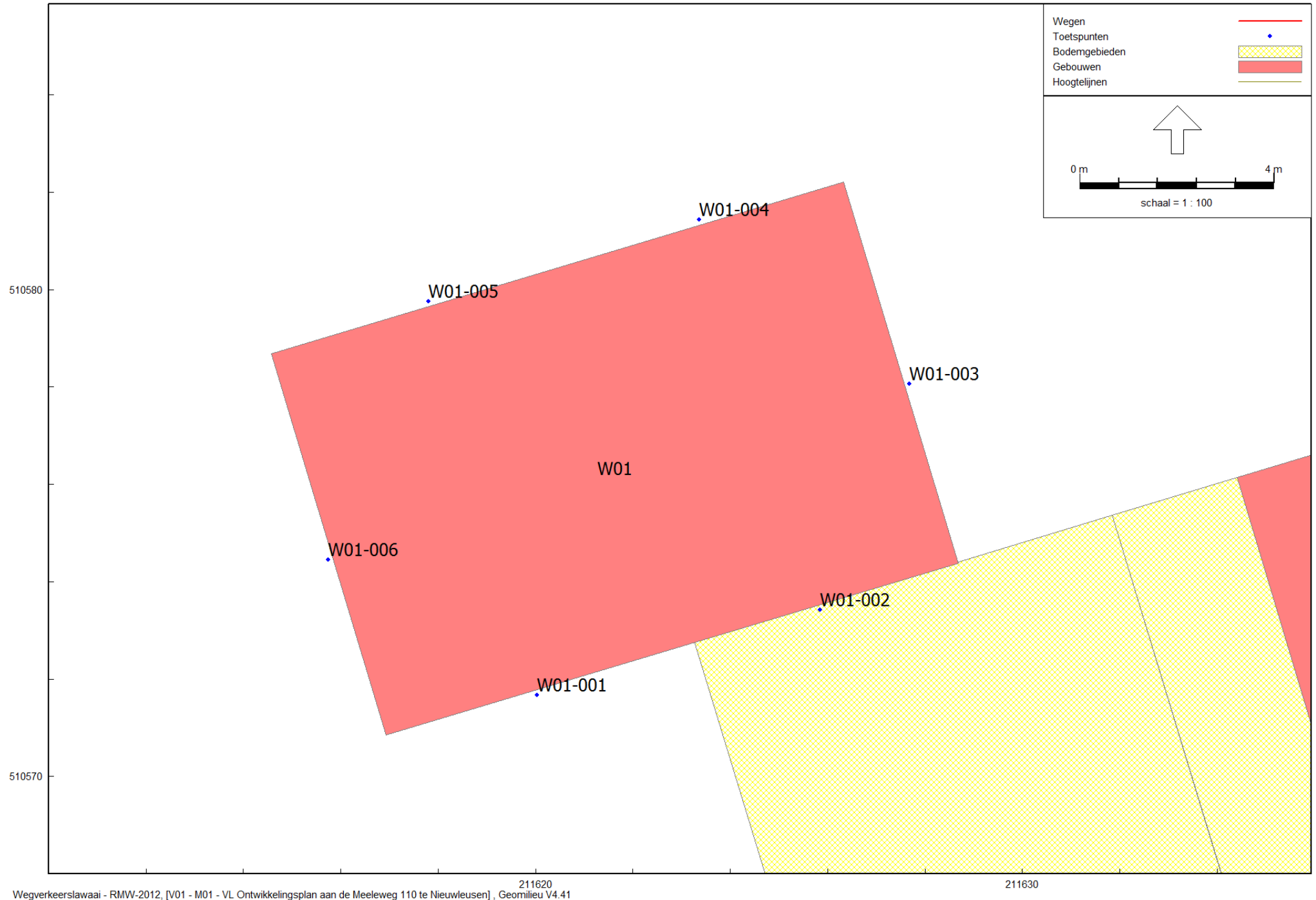


Wegverkeerslaaai - RMW-2012, [V01 - M01 - VL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg 110 te Nieuwleusen], Geomilieu V4.41

Figuur 1 Weergave ligging van de Meeleweg



Figuur 2 Weergave ligging spoorwegen, bodemgebieden en gebouwhoogtes



Wegverkeerslaaai - RMW-2012, [V01 - M01 - VL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg 110 te Nieuwleusen], Geomilieu V4.41

Figuur 3 Weergave ligging beoordelingspunten

BIJLAGE 2

**INVOERGEGEVENS
REKENMODEL**

ALCEDO 

**GEEN GEDOE.
GRAAG GEDAAN.**

Invoergegevens
Wegen

Alcedo 20186767

Model: M01 - VL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg 110 te Nieuwleusen
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hbron	Helling	Wegdek	Wegdek	V(MR(D))	V(LV(D))	V(MV(D))	V(ZV(D))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
101	Meeleweg	0,75	0	W0	Referentiewegdek	--	60	60	60	1277,00	7,00	2,60	0,70	--	--	--	90,00	90,00	90,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

Invoergegevens
Spoorwegen

Alcedo 20186767

Model: M02 - RL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg110 te Nieuwleusen
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaaï - RMR-2012

Groep	ItemID	Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Hbron	Type	Cpl	Cpl_W	bb	m	Lwissel	Trein 1	Profiel1	Aantal(D) 1	Aantal(A) 1	Aantal(N) 1	V(D) 1
--	409	634	88031000 - 88044500	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	0,0	0 - (eigen waarde)	1 - Doorgelaste spoorstaaf	28	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0
--	411	635	88016500 - 88030000	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	28	MAT'64-V	Doorgaand	0,040	0,000	0,000	140
--	414	40404	87915621 - 88002996 - brug	2,15	2,15	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Doorgaand	0,040	0,000	0,000	140
--	415	40404	87915621 - 88002996	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Doorgaand	0,040	0,000	0,000	140
--	416	40404	87915621 - 88002996	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Doorgaand	0,040	0,000	0,000	140
--	418	632	88016500 - 88030000	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	0,0	0 - (eigen waarde)	1 - Doorgelaste spoorstaaf	28	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0
--	421	643	88350394 - 88424000 - brug	2,85	2,85	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,060	140
--	422	643	88350394 - 88424000	2,85	2,85	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,060	140
--	423	643	88350394 - 88424000	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,060	140
--	425	25984	88003000 - 88016500	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	28	MAT'64-V	Doorgaand	0,040	0,000	0,000	140
--	427	633	88030000 - 88031000	2,84	2,84	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	0,0	0 - (eigen waarde)	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0
--	429	639	88031000 - 88044500	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	28	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,060	140
--	431	642	88044500 - 88058000	2,85	2,85	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	28	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,060	140
--	434	636	88414235 - 88456000 - brug	2,85	2,85	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Doorgaand	0,040	0,000	0,000	140
--	435	636	88414235 - 88456000	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Doorgaand	0,040	0,000	0,000	140
--	436	636	88414235 - 88456000	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Doorgaand	0,040	0,000	0,000	140
--	439	40401	87915773 - 88030994 - brug	2,15	2,15	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,060	140
--	440	40401	87915773 - 88030994	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,060	140
--	441	40401	87915773 - 88030994	--	--	Absoluut	0,20	Intensiteit	True	-0,3	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,060	140

Invoergegevens
Spoorwegen

Alcedo 20186767

Model: M02 - RL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg110 te Nieuwleusen
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaaï - RMR-2012

Groep	Corr. 1	Trein 2	Profiel2	Aantal(D) 2	Aantal(A) 2	Aantal(N) 2	V(D) 2	Corr. 2	Trein 3	Profiel3	Aantal(D) 3	Aantal(A) 3	Aantal(N) 3	V(D) 3	Corr. 3	Trein 4	Profiel4	Aantal(D) 4	Aantal(A) 4	Aantal(N) 4	V(D) 4	Corr. 4	Trein 5
--	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0
--	0,00	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,000	140	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,440	7,080	0,300	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,280	6,690	2,580	140	0,00	E-LOC
--	0,00	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,000	140	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,440	7,080	0,300	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,280	6,690	2,580	140	0,00	E-LOC
--	0,00	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,000	140	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,440	7,080	0,300	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,280	6,690	2,580	140	0,00	E-LOC
--	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0
--	8,00	ICM-3	Doorgaand	7,290	6,480	0,810	140	8,00	ICM-3	Stoppend	8,490	5,760	2,880	140	8,00	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,000	0,000	90	8,00	GOEDEREN
--	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,290	6,480	0,810	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,490	5,760	2,880	140	0,00	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,000	0,000	90	0,00	GOEDEREN
--	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,290	6,480	0,810	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,490	5,760	2,880	140	0,00	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,000	0,000	90	0,00	GOEDEREN
--	0,00	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,000	140	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,440	7,080	0,300	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,280	6,690	2,580	140	0,00	E-LOC
--	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0
--	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,290	6,480	0,810	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,490	5,760	2,880	140	0,00	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,000	0,000	90	0,00	GOEDEREN
--	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,290	6,480	0,810	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,490	5,760	2,880	140	0,00	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,000	0,000	90	0,00	GOEDEREN
--	8,00	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,000	140	8,00	ICM-3	Doorgaand	7,440	7,080	0,300	140	8,00	ICM-3	Stoppend	8,280	6,690	2,580	140	8,00	E-LOC
--	0,00	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,000	140	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,440	7,080	0,300	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,280	6,690	2,580	140	0,00	E-LOC
--	0,00	MAT'64-V	Stoppend	0,200	0,140	0,000	140	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,440	7,080	0,300	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,280	6,690	2,580	140	0,00	E-LOC
--	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,290	6,480	0,810	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,490	5,760	2,880	140	0,00	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,000	0,000	90	0,00	GOEDEREN
--	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,290	6,480	0,810	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,490	5,760	2,880	140	0,00	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,000	0,000	90	0,00	GOEDEREN
--	0,00	ICM-3	Doorgaand	7,290	6,480	0,810	140	0,00	ICM-3	Stoppend	8,490	5,760	2,880	140	0,00	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,000	0,000	90	0,00	GOEDEREN

Invoergegevens
Spoorwegen

Alcedo 20186767

Model: M02 - RL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg110 te Nieuwleusen
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaaai - RMR-2012

Groep	Profiel5	Aantal(D) 5	Aantal(A) 5	Aantal(N) 5	V(D) 5	Corr. 5	Trein 6	Profiel6	Aantal(D) 6	Aantal(A) 6	Aantal(N) 6	V(D) 6	Corr. 6	Trein 7	Profiel7	Aantal(D) 7	Aantal(A) 7	Aantal(N) 7	V(D) 7	Corr. 7	Trein 8	Profiel8
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,030	90	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,940	8,800	9,130	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,050	0,030	0,030	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,030	90	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,940	8,800	9,130	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,050	0,030	0,030	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,030	90	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,940	8,800	9,130	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,050	0,030	0,030	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,030	90	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,940	8,800	9,130	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,050	0,030	0,030	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand
--	Doorgaand	5,750	4,130	8,410	90	8,00	DE-LOC	Doorgaand	0,040	0,050	0,040	90	8,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,170	0,240	0,340	90	8,00	DM'90	Doorgaand
--	Doorgaand	5,750	4,130	8,410	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,040	0,050	0,040	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,170	0,240	0,340	90	0,00	DM'90	Doorgaand
--	Doorgaand	5,750	4,130	8,410	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,040	0,050	0,040	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,170	0,240	0,340	90	0,00	DM'90	Doorgaand
--	Doorgaand	5,750	4,130	8,410	90	8,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,940	8,800	9,130	90	8,00	DE-LOC	Doorgaand	0,050	0,030	0,030	90	8,00	DE-LOC-6400	Doorgaand
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,030	90	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,940	8,800	9,130	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,050	0,030	0,030	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand
--	Doorgaand	5,750	4,130	8,410	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,040	0,050	0,040	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,170	0,240	0,340	90	0,00	DM'90	Doorgaand
--	Doorgaand	5,750	4,130	8,410	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,040	0,050	0,040	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,170	0,240	0,340	90	0,00	DM'90	Doorgaand
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,030	90	8,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,940	8,800	9,130	90	8,00	DE-LOC	Doorgaand	0,050	0,030	0,030	90	8,00	DE-LOC-6400	Doorgaand
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,030	90	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,940	8,800	9,130	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,050	0,030	0,030	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand
--	Doorgaand	0,000	0,000	0,030	90	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,940	8,800	9,130	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,050	0,030	0,030	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand
--	Doorgaand	5,750	4,130	8,410	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,040	0,050	0,040	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,170	0,240	0,340	90	0,00	DM'90	Doorgaand
--	Doorgaand	5,750	4,130	8,410	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,040	0,050	0,040	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,170	0,240	0,340	90	0,00	DM'90	Doorgaand
--	Doorgaand	5,750	4,130	8,410	90	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,040	0,050	0,040	90	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,170	0,240	0,340	90	0,00	DM'90	Doorgaand

Invoergegevens
Spoorwegen

Alcedo 20186767

Model: M02 - RL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg110 te Nieuwleusen
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaaï - RMR-2012

Groep	Aantal(D) 8	Aantal(A) 8	Aantal(N) 8	V(D) 8	Corr. 8	Trein 9	Profiel9	Aantal(D) 9	Aantal(A) 9	Aantal(N) 9	V(D) 9	Corr. 9	Trein 10	Profiel10	Aantal(D) 10	Aantal(A) 10	Aantal(N) 10	V(D) 10	Corr. 10	Trein 11	Profiel11	Aantal(D) 11
--	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	0,120	0,410	0,350	90	0,00	DM'90	Stoppend	2,260	1,180	0,300	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,520	5,320	0,320	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,080
--	0,120	0,410	0,350	90	0,00	DM'90	Stoppend	2,260	1,180	0,300	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,520	5,320	0,320	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,080
--	0,120	0,410	0,350	90	0,00	DM'90	Stoppend	2,260	1,180	0,300	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,520	5,320	0,320	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,080
--	0,120	0,410	0,350	90	0,00	DM'90	Stoppend	2,260	1,180	0,300	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,520	5,320	0,320	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,080
--	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	0,060	0,040	0,000	140	8,00	DM'90	Stoppend	2,120	1,720	0,140	140	8,00	ICM-4	Doorgaand	5,320	4,840	0,840	140	8,00	ICM-4	Stoppend	6,520
--	0,060	0,040	0,000	140	0,00	DM'90	Stoppend	2,120	1,720	0,140	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,320	4,840	0,840	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,520
--	0,060	0,040	0,000	140	0,00	DM'90	Stoppend	2,120	1,720	0,140	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,320	4,840	0,840	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,520
--	0,060	0,040	0,000	140	0,00	DM'90	Stoppend	2,120	1,720	0,140	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,320	4,840	0,840	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,520
--	0,120	0,410	0,350	90	0,00	DM'90	Stoppend	2,260	1,180	0,300	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,520	5,320	0,320	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,080
--	0,120	0,410	0,350	90	0,00	DM'90	Stoppend	2,260	1,180	0,300	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,520	5,320	0,320	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,080
--	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	0,060	0,040	0,000	140	0,00	DM'90	Stoppend	2,120	1,720	0,140	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,320	4,840	0,840	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,520
--	0,060	0,040	0,000	140	0,00	DM'90	Stoppend	2,120	1,720	0,140	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,320	4,840	0,840	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,520
--	0,120	0,410	0,350	90	8,00	DM'90	Stoppend	2,260	1,180	0,300	140	8,00	ICM-4	Doorgaand	5,520	5,320	0,320	140	8,00	ICM-4	Stoppend	6,080
--	0,120	0,410	0,350	90	0,00	DM'90	Stoppend	2,260	1,180	0,300	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,520	5,320	0,320	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,080
--	0,120	0,410	0,350	90	0,00	DM'90	Stoppend	2,260	1,180	0,300	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,520	5,320	0,320	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,080
--	0,060	0,040	0,000	140	0,00	DM'90	Stoppend	2,120	1,720	0,140	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,320	4,840	0,840	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,520
--	0,060	0,040	0,000	140	0,00	DM'90	Stoppend	2,120	1,720	0,140	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,320	4,840	0,840	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,520
--	0,060	0,040	0,000	140	0,00	DM'90	Stoppend	2,120	1,720	0,140	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,320	4,840	0,840	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,520
--	0,060	0,040	0,000	140	0,00	DM'90	Stoppend	2,120	1,720	0,140	140	0,00	ICM-4	Doorgaand	5,320	4,840	0,840	140	0,00	ICM-4	Stoppend	6,520

Invoergegevens
Spoorwegen

Alcedo 20186767

Model: M02 - RL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg110 te Nieuwleusen
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaaï - RMR-2012

Groep	Aantal(A) 11	Aantal(N) 11	V(D) 11	Corr. 11	Trein 12	Profiel12	Aantal(D) 12	Aantal(A) 12	Aantal(N) 12	V(D) 12	Corr. 12	Trein 13	Profiel13	Aantal(D) 13	Aantal(A) 13	Aantal(N) 13	V(D) 13	Corr. 13	Trein 14	Profiel14	Aantal(D) 14
--	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	5,120	2,160	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,360	0,400	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,300	0,120	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	5,120	2,160	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,360	0,400	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,300	0,120	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	5,120	2,160	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,360	0,400	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,300	0,120	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	5,120	2,160	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,360	0,400	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,300	0,120	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	4,320	1,960	140	8,00	IRM-4	Doorgaand	0,480	0,000	0,000	140	8,00	VIRM-6	Doorgaand	0,360	0,060	0,000	140	8,00	0	Doorgaand	0,000
--	4,320	1,960	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,480	0,000	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,360	0,060	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	4,320	1,960	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,480	0,000	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,360	0,060	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	5,120	2,160	140	8,00	IRM-4	Doorgaand	0,360	0,400	0,000	140	8,00	VIRM-6	Doorgaand	0,300	0,120	0,000	140	8,00	0	Doorgaand	0,000
--	5,120	2,160	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,360	0,400	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,300	0,120	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	4,320	1,960	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,480	0,000	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,360	0,060	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	4,320	1,960	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,480	0,000	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,360	0,060	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	5,120	2,160	140	8,00	IRM-4	Doorgaand	0,360	0,400	0,000	140	8,00	VIRM-6	Doorgaand	0,300	0,120	0,000	140	8,00	0	Doorgaand	0,000
--	5,120	2,160	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,360	0,400	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,300	0,120	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	5,120	2,160	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,360	0,400	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,300	0,120	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	4,320	1,960	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,480	0,000	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,360	0,060	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	4,320	1,960	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,480	0,000	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,360	0,060	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	4,320	1,960	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,480	0,000	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,360	0,060	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000
--	4,320	1,960	140	0,00	IRM-4	Doorgaand	0,480	0,000	0,000	140	0,00	VIRM-6	Doorgaand	0,360	0,060	0,000	140	0,00	0	Doorgaand	0,000

Model: M01 - VL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg 110 te Nieuwleusen
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

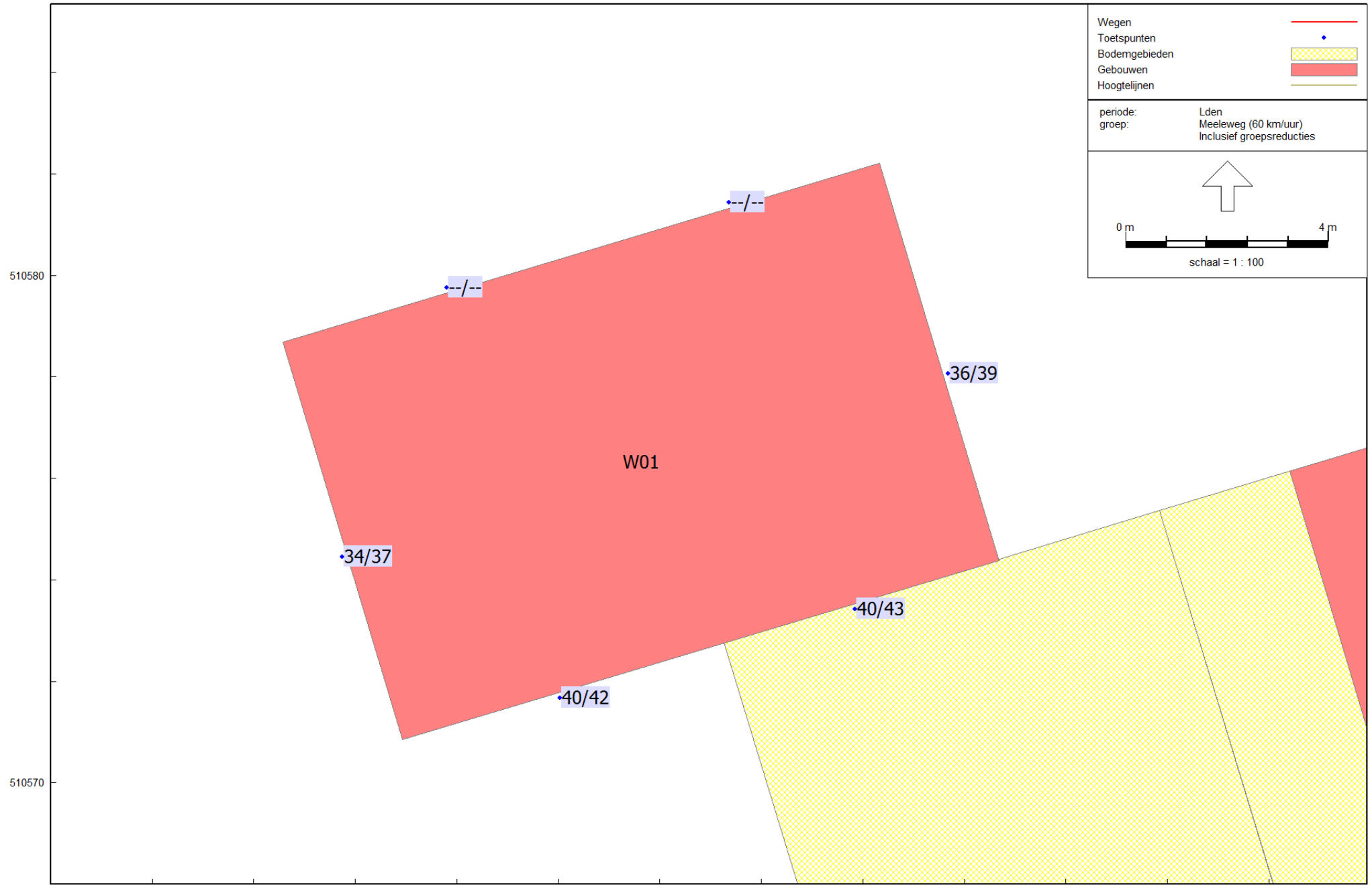
Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Gevel
W01-001	zuidgevel	0,50	Relatief	1,50	4,50	--	Ja
W01-002	zuidgevel	0,50	Relatief	1,50	4,50	--	Ja
W01-003	oostgevel	0,50	Relatief	1,50	4,50	--	Ja
W01-004	noordgevel	0,50	Relatief	1,50	4,50	--	Ja
W01-005	noordgevel	0,50	Relatief	1,50	4,50	--	Ja
W01-006	westgevel	0,50	Relatief	1,50	4,50	--	Ja

BIJLAGE 3

**REKENRESULTATEN
WEGVERKEERSLAWAAI**

ALCEDO 

**GEEN GEDOE.
GRAAG GEDAAN.**



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [V01 - M01 - VL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg 110 te Nieuwleusen], Geomilieu V4.41

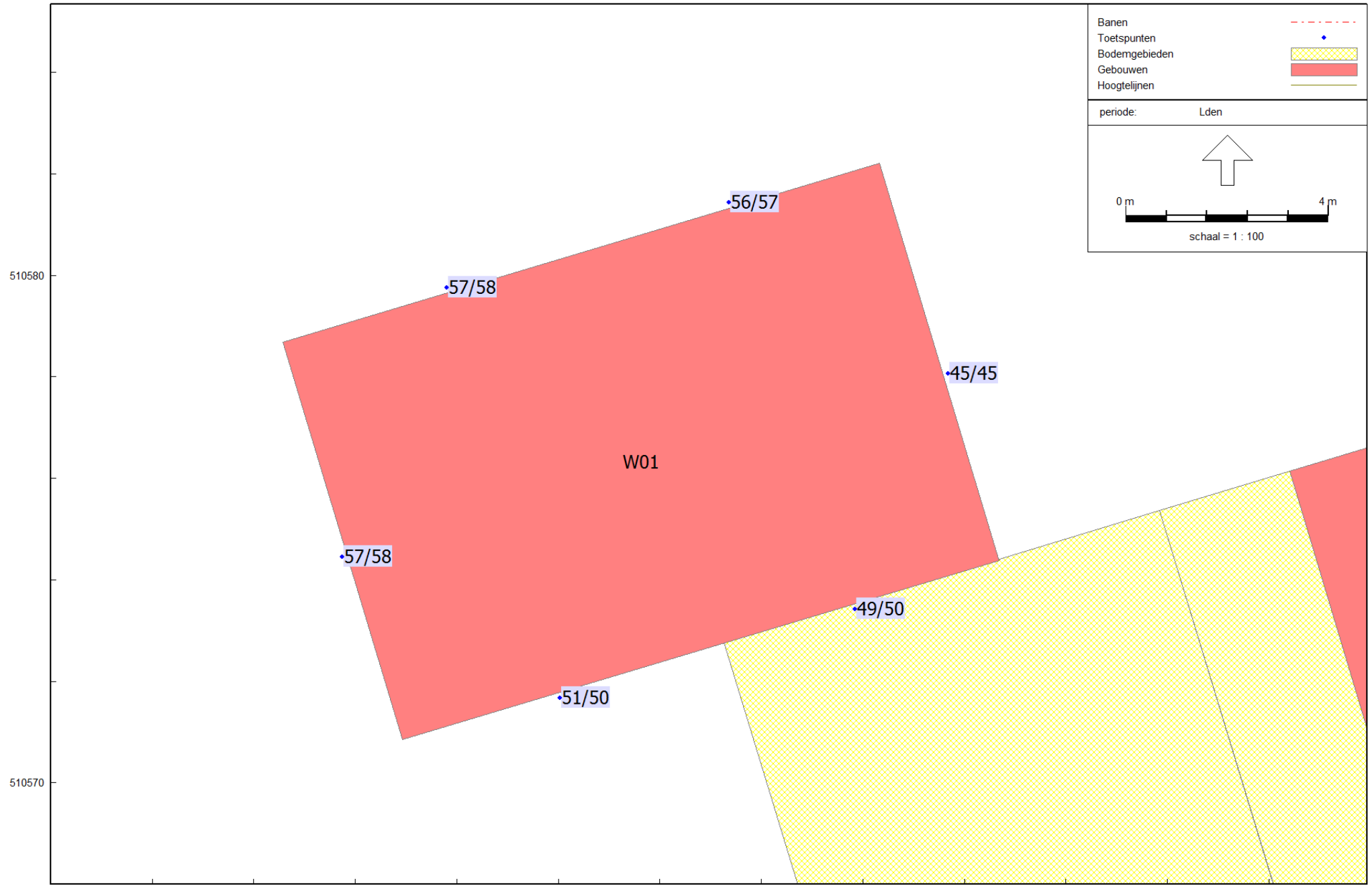
Figuur 4 Geluidsbelastingen vanwege wegverkeer op de Meeleweg inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh
Beoordelingshoogte 1,5 en 4,5 meter

BIJLAGE 4

**REKENRESULTATEN
RAILVERKEERSLAWAAI**

ALCEDO 

**GEEN GEDOE.
GRAAG GEDAAN.**



Railverkeerslawaii - RMR-2012, [V01 - M02 - RL Ontwikkelingsplan aan de Meeleweg110 te Nieuwleusen] , Geomilieu V4.41

Figuur 5 Geluidsbelastingen vanwege spoorweg Zwolle-Meppel
Beoordelingshoogte 1,5 en 4,5 meter

BIJLAGE 5

**TOTAAL OVERZICHT VAN DE
REKENRESULTATEN**

ALCEDO 

**GEEN GEDOE.
GRAAG GEDAAN.**

Geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai inclusief correctie art. 110g Wgh
en railverkeerslawaai

20186767 Bestemmingsplanwijziging Meeleweg 110 te Nieuwleusen

legenda		geluidsbelasting lager dan voorkeursgrenswaarde
		hogere grenswaarde procedure noodzakelijk
		geluidsbelasting hoger dan de maximaal te ontheffen waarde
		30 km/uur weg

Id	Omschrijving	Hoogte	Meeiweg 60 km/uur	Wegverkeer exclusief correctie art. 110g Wgh	Spoorlijn	geluidsbelasting gecumuleerd incl. correctie art. 110g Wgh
W01-001_A	zuidgevel	1,5	39,62	44,62	50,63	48,79
W01-001_B	zuidgevel	4,5	42,33	47,33	50,12	49,82
W01-002_A	zuidgevel	1,5	40,22	45,22	49,34	48,36
W01-002_B	zuidgevel	4,5	42,85	47,85	49,50	49,89
W01-003_A	oostgevel	1,5	36,40	41,40	44,62	44,21
W01-003_B	oostgevel	4,5	39,34	44,34	44,96	46,10
W01-004_A	noordgevel	1,5	0,00	0,00	56,45	52,23
W01-004_B	noordgevel	4,5	0,00	0,00	57,48	53,21
W01-005_A	noordgevel	1,5	0,00	0,00	56,56	52,33
W01-005_B	noordgevel	4,5	0,00	0,00	57,60	53,32
W01-006_A	westgevel	1,5	33,73	38,73	57,27	53,17
W01-006_B	westgevel	4,5	37,47	42,47	58,05	54,06

ALCEDO ;

GEEN GEDOE.
GRAAG GEDAAN.

Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Lemelerveldseweg 105

Ruimtelijke Onderbouwing Lemelerveldseweg 105

Hoofdstuk 1 Inleiding

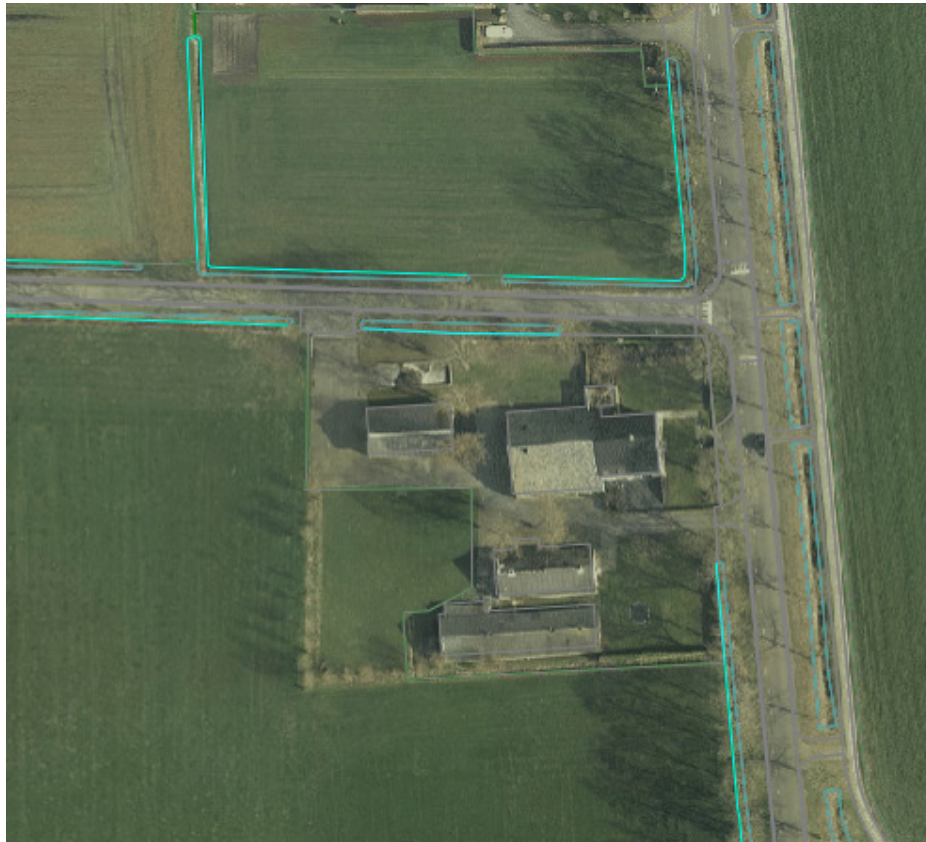
In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel Lemelerveldseweg 105 staan voormalig agrarische gebouwen. Er worden geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd op het perceel en de huidige eigenaar wil daarom de huidige agrarische bestemming wijzigen in een woonbestemming.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'bomenteelt' en 'agrarisch bedrijf b' nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Lemelerveldseweg 105

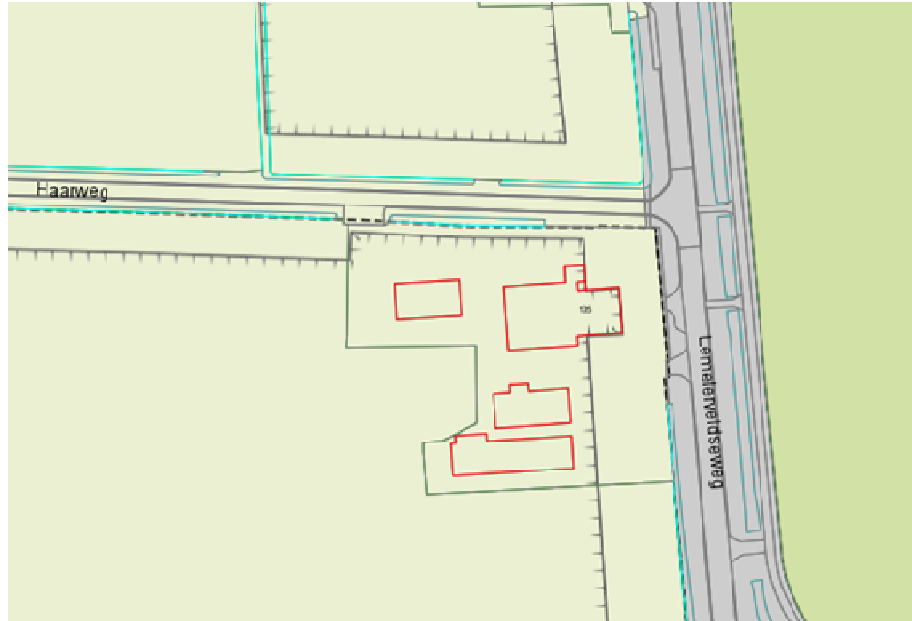


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'bomenteelt' en 'agrarisch bedrijf b'.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

De huidige woning op het perceel Lemelerveldseweg 105 staat nu binnen de agrarische bestemming, maar krijgt straks een woonbestemming. Om dit mogelijk te kunnen maken is een procedure nodig. In dit geval heeft de aanvrager ervoor gekozen om met het '5^e Verzamelplan Buitengebied' (jaarlijkse bestemmingsplanherziening) mee te doen. De bestemming 'Wonen' wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan.

Daarnaast worden de stallen op het perceel niet meer gebruikt. Deze zullen op een later moment worden gesloopt en vastgelegd voor gebruik in een Sloop voor Kansen project. Hier wordt in het erfinrichtingsplan al rekening mee gehouden.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de SVIR omdat door de lokale ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd wordt. Er is daarvoor onder andere een erfinrichtingsplan gemaakt, waarbij de lokale identiteit wordt versterkt. Ook de toekomstige sloop van de op het perceel aanwezige landschapsontsierende bebouwing draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 5^e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Dit plan wijzigt de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De woonfunctie blijft binnen de bestaande bedrijfswoning. De omzetting naar 'Wonen' geeft geen nieuwe rechten of mogelijkheden op extra bebouwing. Als gevolg van deze bestemmingswijziging wordt dus geen extra beslag op de ruimte mogelijk gemaakt. Noch in deze zin, noch naar de aard en omvang van de functiewijziging is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Verder zal in de toekomst de hoeveelheid bebouwing op het perceel afnemen, wanneer de landschapsontsierende schuren op het perceel in het kader van Sloop voor Kansen worden gesloopt.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Deze ontwikkeling maakt hergebruik van een vrijkomend agrarische erf mogelijk. Er wordt geen extra bebouwing opgericht voor dit initiatief en dit wordt binnen het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt (zie 2.1.2). Er wordt dus geen extra ruimte beslag gedaan op de Groene omgeving. Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 is dan ook niet van toepassing.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Lemelerveldseweg 105 geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze 'Boringsvrije zone Salland Diep'.

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermen. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat we onttrekkingen alleen toestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is.

Naast een beleidsmatige bescherming geldt in dit gebied ook een fysieke bescherming van de bodem. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen.

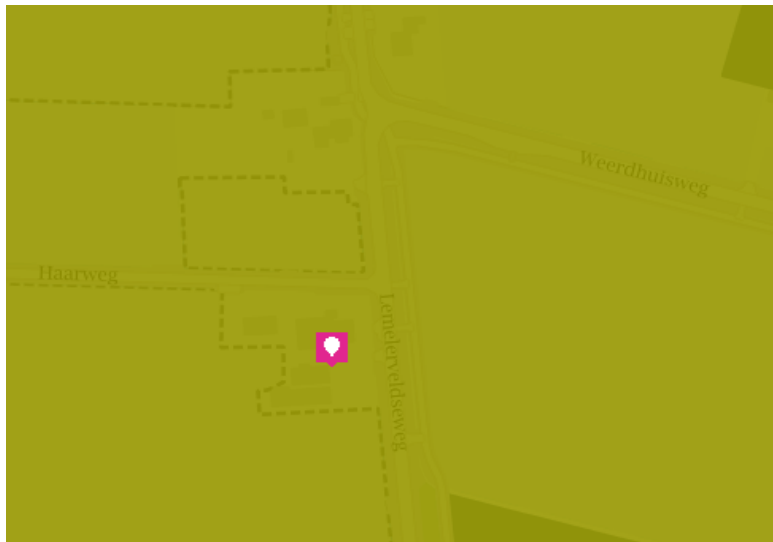
2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Lemelerveldseweg 105 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Lemelerveldseweg 105

   Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. Het omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Dit ontwikkelingsperspectief biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet beperken en moeten aansluiten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer routes.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

De ontwikkeling aan de Lemelerveldseweg 105 past binnen het ontwikkelingsperspectief aangezien het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Er worden geen extra wooneenheden op het perceel toegevoegd, waardoor er sprake is van het voortzetten van een bestaande situatie. Daarnaast wordt de Lemelerveldseweg 105 al omringd door percelen met een woonbestemming, waardoor het toevoegen van een extra woonperceel niet leidt tot een grote beperking van de agrarische bedrijvigheid. Daarnaast wordt met behulp van het opgestelde erfinrichtingsplan het perceel ingepast in het omliggende landschap. Hiermee wordt bijgedragen aan de kenmerkende identiteit van het landschap waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

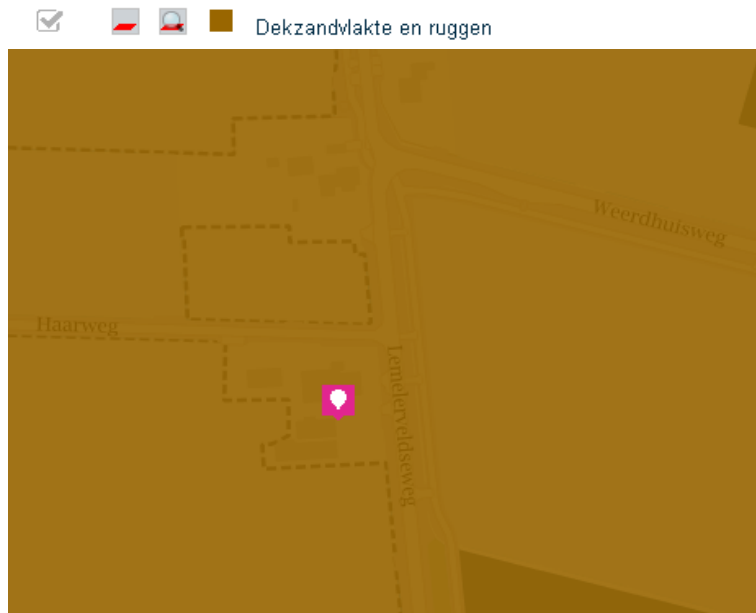
Op de Lemelerveldseweg 105 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 4. Lemelerveldseweg 105



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Het perceel ligt niet op een dekzandrug, nog is er sprake van een herkenbaar reliëf. Hoogte speelt dus geen grote rol in het landschapsbeeld. Aan de hand van het erfinrichtingsplan wordt het perceel ingepast in het omliggende landschap. Dit zorgt dat de ruimtelijke identiteit van het landschap behouden wordt waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt vergroot. Het slopen van de landschapsontsierende bebouwing op het perceel zal hier later ook aan bijdragen.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

Kaart 5. Lemelerveldseweg 105



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. Hierdoor vertonen de natte en droge jonge ontginningen nu gelijkenis. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. De landbouwontginningen zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings-' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Voor het perceel Lemelerveldseweg 105 is een erfinrichtingsplan opgesteld (bijlage1). Met dit plan wordt het behoud van de ruimtelijke identiteit van het landschap gewaarborgd. Het erf wordt zo ingericht dat de dragende structuren van het Hoevenlandschap extra worden benadrukt. Ook het slopen van de landschapsontsierende bebouwing draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het erf.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

Verspreide bebouwing

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieke en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Er lijken op historische kaarten geen verdwenen paden of verbindingen te zijn. Het perceel ligt in een ontginningsgebied dat altijd een grootschalige vorm heeft gehad. Ook lijken er geen ontbrekende schakels te zijn die in kader van het project kunnen worden aangelegd.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve

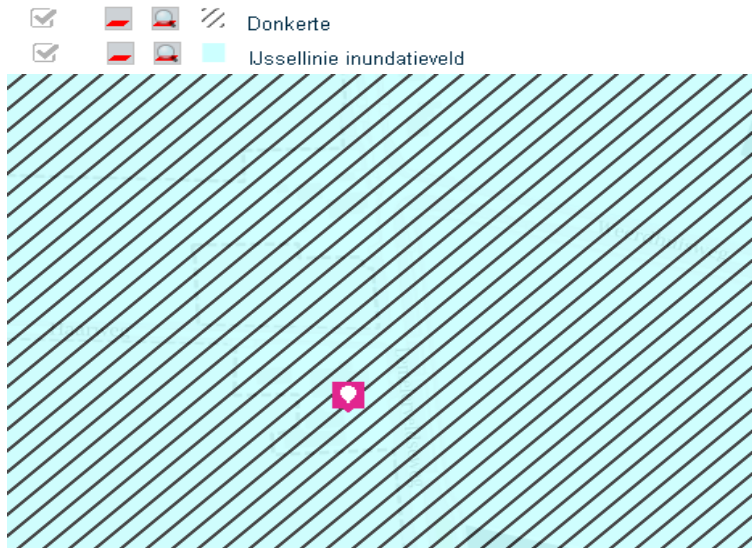
gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte' en met 'Bakens in de tijd IJssellinie inundatieveld'.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Kaart 6. Lemelerveldseweg 105



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Doordat er niks wordt bijgebouwd op de Lemelerveldseweg 105 en alleen de functie veranderd, neemt de hoeveelheid kunstlicht op het perceel niet toe.

Bakens in de tijd zijn overblijfselen van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Bakens zijn niet alleen (water-)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap.

De ambitie is om verbindingen en verbanden tussen de bestaande bakens te maken, om ze onderdeel te maken van een groter geheel. Voeg bakens van deze tijd toe en behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

In de richtinggevende uitspraken staat dat de bakens van de tijd geïnventariseerd moeten worden, behouden moeten worden en benut en versterkt moeten worden, wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaatsvinden. Op het perceel de Lemelerveldseweg 105 bevinden zich geen bakens van de tijd.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

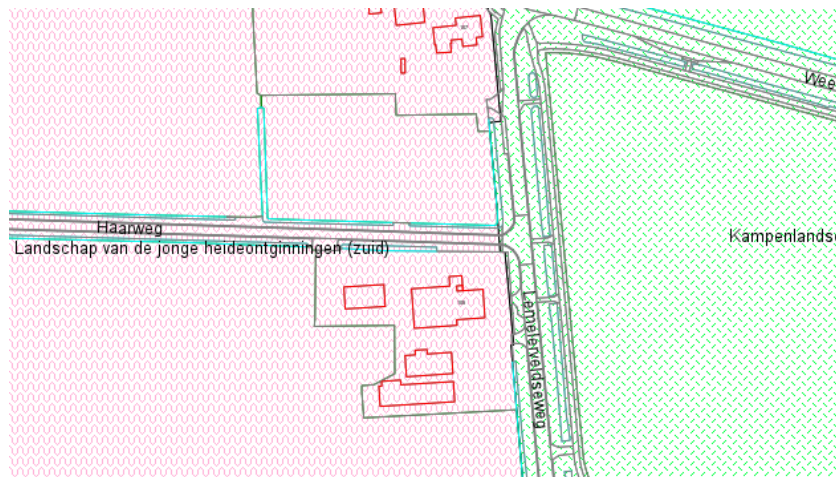
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn. Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Lemelerveldseweg 105 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)'. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Lemelerveldseweg 105



2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. Lemelerveld is als dorp ontstaan op de kruising van de Vilstersedijk en het Overijssels Kanaal. Dit kanaal is een markante lijn in het landschap.

Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten en wordt begrensd door de bossen van het Rechterense veld en Archemer- en Lemelerberg. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het gebied kan worden getypeerd als een (relatief) open agrarisch landschap met een rationele, blokvormige ontginningsstructuur en verspreide bebouwing, omsloten door natuurgebieden (Rechterense veld en Archemerberg).

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het deelgebied leent zich voor een verweving van functies. Naast de landbouw en recreatie ziet de gemeente dan ook kansen voor wonen in het gebied, zodat een aantrekkelijk mixlandschap kan ontstaan. In eerste instantie ziet de gemeente de meeste mogelijkheden voor nieuwe woningen in het kader van het Rood voor rood- en VAB-beleid..

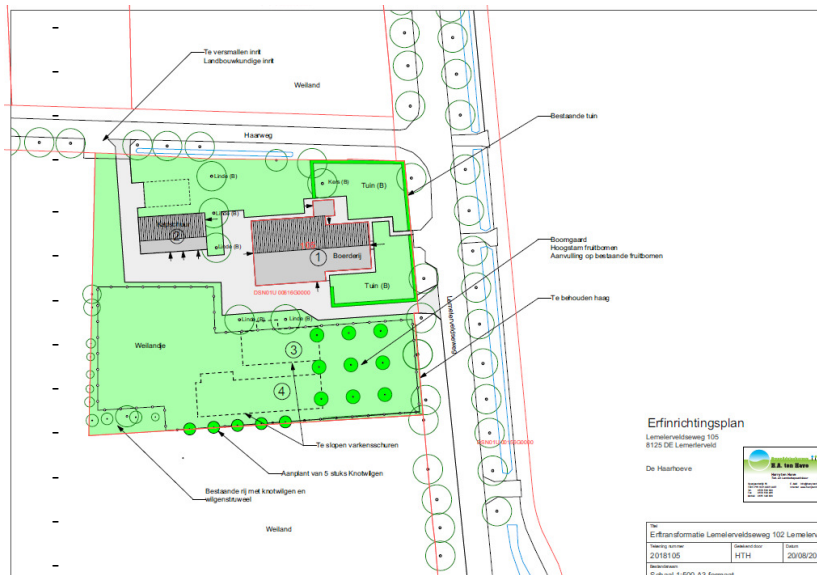
2.3.3 Landschapsonwikkelingsplan

Het perceel Lemelerveldseweg 105 ligt in het gemeentelijke landschapsonwikkelingsplan in het gebied 'Jonge heideontginning in het zuiden'.

- De boerderijen in de jonge heideontginningen zijn goed zichtbaar door hun ligging in een relatief open landschap, door hun erfindeling en beplanting. De erven zijn deels besloten door singels of bomenrijen.
- De bebouwing staat dwars op of evenwijdig aan de weg, waarbij rekening is gehouden met de structuur van de verkaveling.
- Er staan relatief weinig burgerwoningen in het gebied. Als boerderij komt het type Hallehuis het meeste voor, maar ook erven met T-huizen komen voor.
- Ontginningsboerderijen hebben geen streekeigen kenmerken. Ze zijn gebouwd voor de tweede wereldoorlog. De woning en bedrijfsgedeelte liggen nog onder één dak.
- De jongere erven in de heidelandschappen zijn meer 'rechtlijnig' van opzet en hebben veelal minder bijgebouwen.
- Traditionele indeling in voor-, zij- en achtererf: heldere scheiding in gebouwen en gebruik voorerf (moestuin, fruitgaard en siertuin) en achtererf (functionaliteit).
- Op de erven staan veel solitaire bomen (eik, (knot- en lei)linde, berk, bruine beuk, wilg, es, populier). Door de relatieve openheid vallen deze bomen op.
- Veel erven hebben een open karakter. De nutstuinen en de voorerven zijn deels omsloten door een haag van beuk, meidoorn of liguster.
- Op de erven komen singels voor (niet geheel rondom).

Voor bestemmingswijziging aan het perceel Lemelerveldseweg 105 is een erfinrichtingsplan opgesteld. Dit plan is beoordeeld door het Oversticht en goedgekeurd. Het erfinrichtingsplan is als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De ontwikkeling past binnen het landschapsonwikkelingsplan. Zie kaart 8 voor het erfinrichtingsplan.

Kaart 8. Erfinrichting Lemelerveldseweg 105



Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Onderzoeken

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Lemelerveldseweg 105 een lage archeologische verwachting (AWV categorie 8).

Gebieden met deze lage verwachting zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Kaart 9. Lemelerveldseweg 105



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalen

3.1.2 Bodemkwaliteit

Het perceel heeft een voormalig agrarische functie. Dit betekent in veel gevallen dat er een verkennend bodemonderzoek nodig is. De plannen bevatten geen directe fysieke wijzingen op het erf. Het bestaande gebruik (bewonen van de bedrijfswoning) wordt gehandhaafd binnen de bestaande bebouwing. Er vinden op korte termijn geen bodemwerkzaamheden of -verstoringen plaats. Daarom wordt een verkennend bodemonderzoek in dit geval niet noodzakelijk geacht.

3.1.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Voor het perceel Lemelerveldseweg 105 wordt de huidige agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. De bestaande situatie wijzigt hierdoor niet. De bestaande bebouwing krijgt een passende nieuwe functie, dit hergebruik draagt bij aan een circulaire economie.

3.1.4 Ecologie

3.1.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' op een afstand van ca. 5,4 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.1.4.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.1.4.3 De Wet natuurbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming wordt er op gewezen dat werkzaamheden schade kan toebrengen aan vogels, beschermde planten of dieren. Dit is niet toegestaan. Ook mogen geen handelingen of projecten uitgevoerd worden die schadelijk kunnen zijn voor beschermde gebieden.

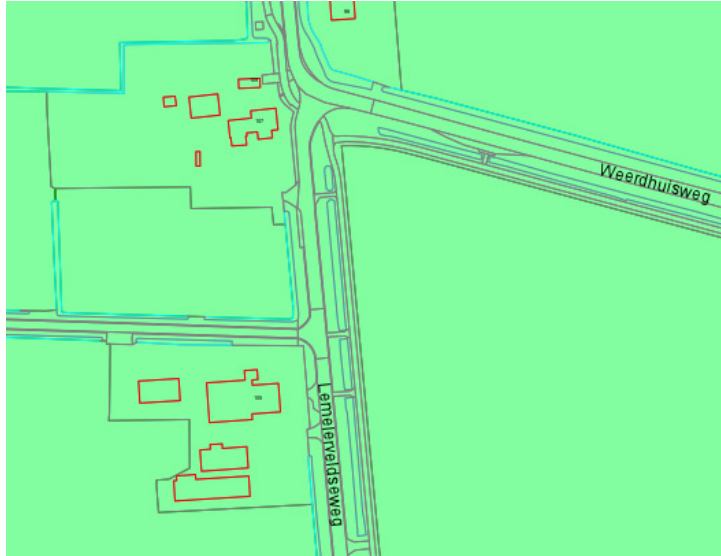
De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

De wijziging aan de Lemelerveldseweg 105 betreft alleen een wijziging van de bestemming, waarbij er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden. Een Flora en Fauna Quickscan is dus niet nodig.

3.1.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. De risicozonering rondom Lemelerveldseweg 105 is hierna aangegeven.

Kaart 10. Uitsnede Lemelerveldseweg 105



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.1.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

3.1.6 Milieuzonering

In de naaste omgeving is de afstand tot het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf 110 meter, dit bedrijf houdt melkvee. Voor bedrijven met melkvee geldt een minimumafstand van 25 meter, welke in dit geval ruim wordt gehaald. De dichtstbijzijnde veehouderij waarvoor gekeken moet worden naar de geurcontouren ligt op 500 meter, dit betreft een varkenshouderij. Deze afstand is zo groot dat er geen negatieve effecten worden verwacht.

De ontwikkeling aan de Lemelerveldseweg 105 is geen belemmering voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de naaste omgeving. Er worden geen extra wooneenheden op het perceel toegevoegd, waardoor er sprake is van het voortzetten van een bestaande situatie. Daarnaast wordt de Lemelerveldseweg 105 al omringd door percelen met een woonbestemming, waardoor het toevoegen van een extra woonperceel niet leidt tot extra beperking van de agrarische bedrijvigheid.

3.1.6 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Lemelerveldseweg 105 ligt langs een 60-km B-weg welke een lokale ontsluitingsfunctie heeft. Hierdoor is er een beperkte hoeveelheid doorgaand verkeer. Omdat de bestaande situatie op het erf wordt gehandhaafd is een toetsing van de geluidssituatie niet nodig. Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.1.7 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan betreft slecht een functiewijziging, van agrarisch naar wonen.

Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.1.8 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen. Het aantal bewoners en de bestaande erftoegangen zullen niet veranderen.

3.1.9 Water

3.1.9.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

3.1.9.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.1.9.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 250 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.1.9.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een IBA.

3.1.9.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

3.1.9.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Er is geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt volgens de viewer van de provincie Overijssel niet binnen overstroombaar gebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Lemelerveldseweg 105 de bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' en 'bomenteelt' omgezet in 'Wonen' met de aanduiding 'bomenteelt'.

Als voorwaarde voor de bestemmingswijziging moeten de initiatiefnemers binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het 5^e verzamelplan de erfbepanting van het erf realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan- en schets van 20 augustus 2018 (bijlage 1) en deze minimaal tien jaar in stand houden. In afwijking hiervan geldt voor het gedeelte van het erf waar gesloopt gaat worden dat de realisatie van het erfinrichtingsplan moet worden afgerond, direct nadat de ingebrachte sloop m2 elders worden ingezet, danwel voor 13 september 2023, de eindtermijn van de vastgelegde sloopoppervlakte.

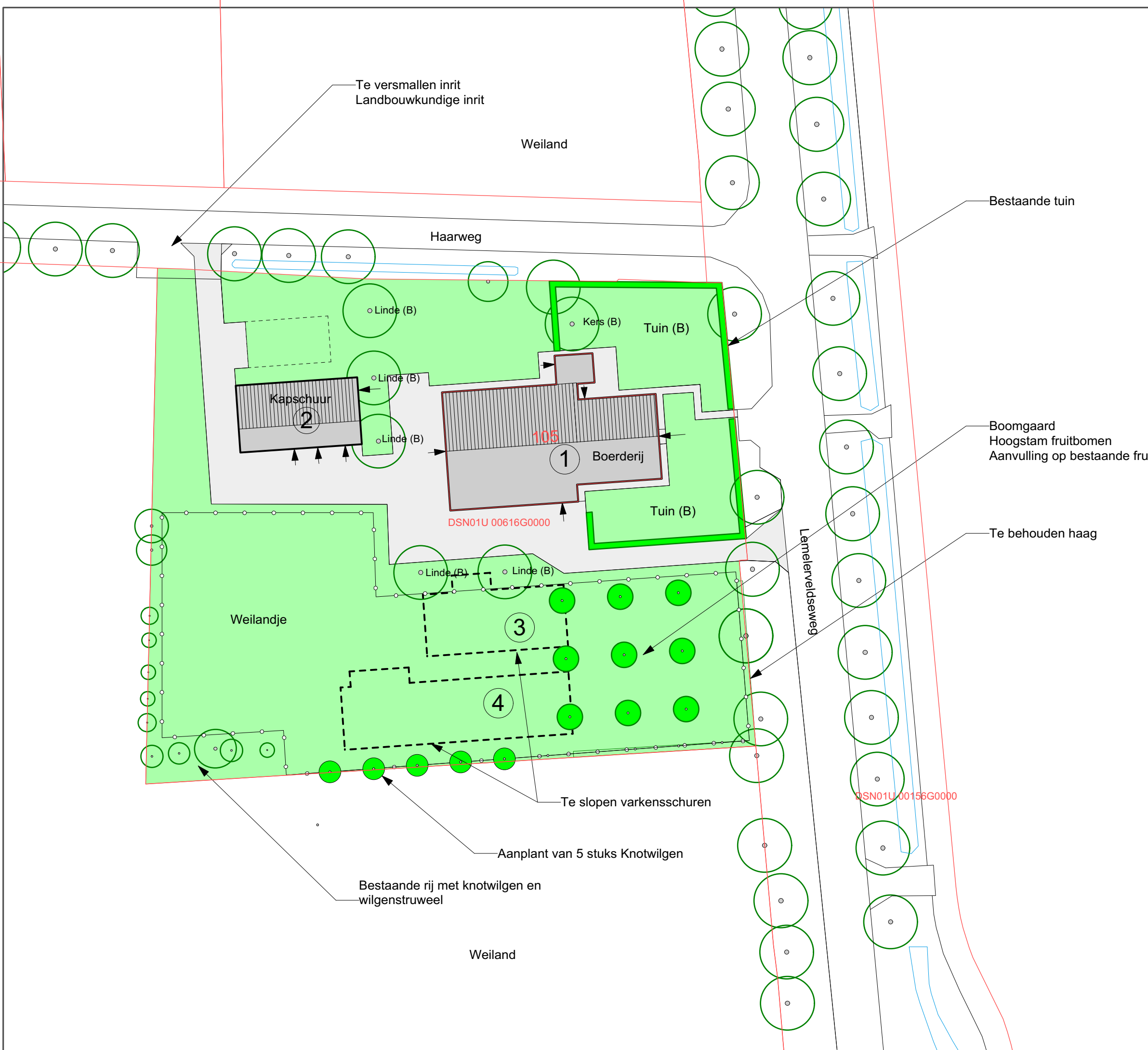
Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

DSN01U 00008G0000



Erfinrichtingsplan

Lemelerveldseweg 105
8125 DE Lemerlerveld

De Haarhoeve

GreenAdviesbureau
H.A. ten Have
Harry ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

Spaarnjaardijk 53
7433 PW SCHALKHAAR
Tel: 0570 532 000
Fax: 0570 532 465
Mobiel: 0651 346 628

E-Mail: info@harrytenhave.nl
Internet: www.harrytenhave.nl

Titel Erfransformatie Lemelerveldseweg 102 Lemelerveld		
Tekening nummer 2018105	Getekend door HTH	Datum 20/08/2018
Bestandsnaam Schaal 1:500 A3 formaat		

Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Hagenweg 24, Molenhoekweg 6 en Kortersweg 13/13A

**Ruimtelijke Onderbouwing Hagenweg 24, Molenhoekweg 6
en Kortersweg 13/13A**

Hoofdstuk 1 Inleiding

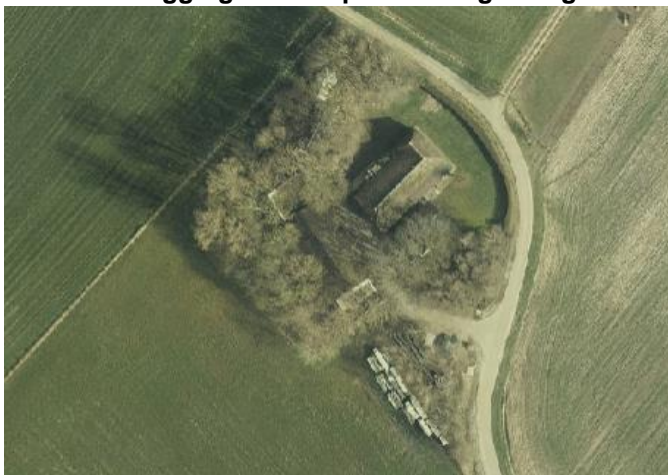
In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen' onderdeel 'Sloop voor Kansen' verdwijnen landschapsontsierende schuren aan de Molenhoekweg 6 (768m²) in Dalfsen en de Kortersweg 13 (192m²) in Lemelerveld voor het verkrijgen van een extra woonbestemming op het perceel Hagenweg 24. Een schuur en het bestaande woonhuis aan de Hagenweg 24 worden ook gesloopt. Hiervoor worden een nieuwe schuur en twee woningen onder één kap teruggebouwd aan de Hagenweg.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is het aanpassen van de bestemming 'Wonen' nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Hagenweg 24



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Kaart 2. Ligging van het perceel Kortersweg 13



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Kaart 3. Ligging van het perceel Molenhoekweg 6

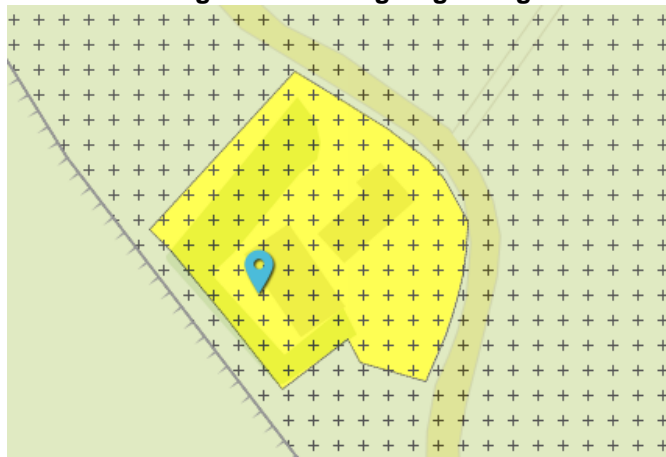


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'luchtvaarverkeerzone'.

Kaart 4. Huidige bestemming Hagenweg 24



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

In het bestemmingsvlak 'Wonen' is normaal gesproken slechts één woning toegestaan. Door het slopen van landschapsontsiende schuren krijgen de bewoners een extra woonbestemming. De 768m² sloopoppervlakte met asbest van de Molenhoekweg 6 in Dalfsen en de 192m² sloopoppervlakte met asbest van de Kortersweg 13 in Dalfsen worden ingezet op het perceel Hagenweg 24. Tezamen geeft dit voldoende sloopoppervlak om te voldoen aan de norm van 850m² sloop die men nodig heeft om een extra woonbestemming te verkrijgen. Dit wordt op de verbeelding weergegeven met de extra aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

Na het slopen van de meeste bebouwing op het perceel worden op het perceel een nieuwe woning en een losstaande schuur gebouwd. Het nieuwe woongebouw bestaat planologisch uit twee afzonderlijke woningen, waardoor er niet langer sprake is van een inwoonsituatie.

Kortersweg 13

Het perceel Kortersweg 13 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'bomenteelt', 'landschapselement', 'luchtverkeer' en de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'.

Kaart 5. Huidige bestemming Kortersweg 13



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

De schuur in de noordoostelijke hoek van het perceel wordt gesloopt. De 192m² sloop worden ingezet aan de Hagenweg 24. De bestemming van het perceel wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Verder wordt de aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (330m²)' op de verbeelding opgenomen. Dit zijn de m² bijbehorende bouwwerken die na de sloop nog op het perceel aanwezig mogen zijn.

Molenhoekweg 6

Het perceel Molenhoekweg 6 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', 'maximaal aantal wooneenheden: 2' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone'.

Kaart 6. Huidige bestemming Molenhoekweg 6



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

De meest zuidelijkste schuur is gesloopt en deze sloop vierkante meters (768m²) worden ingezet voor de Hagenweg 24. De huidige woonbestemming blijft op het perceel. Verder wordt de aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (430m²)' op de verbeelding opgenomen. Dit zijn de m² bijbehorende bouwwerken die na de sloop nog op het perceel aanwezig mogen zijn.

Omdat er op het perceel Molenhoekweg 6 alleen gesloopt wordt en de huidige bestemming ongewijzigd blijft is dit perceel verder niet meegenomen in de toets aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. Landschapsontsierende bebouwing elders zal worden gesloopt om de landschapskwaliteit te verbeteren. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 5e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing verminderen of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Er wordt op de Molenhoekweg 6 en de Kortersweg 13 in totaal 960 m² gesloopt. In ruil hiervoor wordt er een extra woonbestemming toegevoegd op het perceel Hagenweg 24. In de eindsituatie zal er minder ruimtebeslag door bebouwing zijn, want de nieuwe woning wordt gerealiseerd als twee onder één kap. De bestaande woning wordt gesloopt nadat de twee onder één kap woning is gerealiseerd op het perceel. Er is dus geen sprake van extra beslag op de ruimte en er is ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Ook wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Wel is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied (woningbouw). Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. De erfinrichtingsplannen van Hagenweg 24 van 2 oktober 2018 (bijlage 1), Molenhoekweg 6 van 8 september 2018 (bijlage 2) en Kortersweg 13 van 4 november 2018 (bijlage 3) voorzien hierin. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de omgeving blijft behouden en wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen.

Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij dit plan is dan ook sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Het totale aantal bebouwde meters wordt teruggebracht door het slopen van landschapsontsierende schuren. Hierdoor wordt het ruimtebeslag door bebouwing verminderd.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor de percelen Hagenweg 24 en Kortersweg 13 geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze 'Boringsvrije zone Salland Diep'.

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermen. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat we onttrekkingen alleen toestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is.

Naast een beleidsmatige bescherming geldt in dit gebied ook een fysieke bescherming van de bodem. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen.

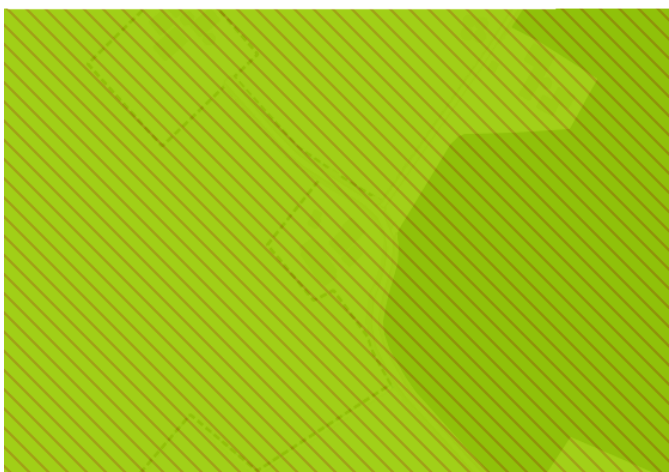
2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Hagenweg 24

Het perceel Hagenweg 24 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave onderstaand figuur.

Kaart 7 . Hagenweg 24



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stads- en dorpsrandgebieden de kwaliteit en aantrekkelijkheid verhogen. Ook liggen er kansen voor nieuwe landgoederen en/of de landgoedaanpak.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als 'uitloop'-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

De ontwikkeling aan Hagenweg 24 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De agrarische bedrijven en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd. Door het slopen van landschapsontsierende gebouwen wordt het gebied aantrekkelijker. Bij het inrichten van het erf wordt aangesloten bij het landschap via een erfinrichtingstekening van het Oversticht. Zo blijft het landschap herkenbaar en aantrekkelijk.

Kortersweg 13

Het perceel Kortersweg 13 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' geldt. Zie voor een weergave onderstaand figuur.

Kaart 8 . Kortersweg 13

 Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. Het omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Dit ontwikkelingsperspectief biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet beperken en moeten aansluiten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer routes.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

Deze ontwikkeling aan de Kortersweg 13 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Met behulp van het erfinrichtingsplan wordt het erf aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de percelen zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Hagenweg 24

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 9. Hagenweg 24

Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

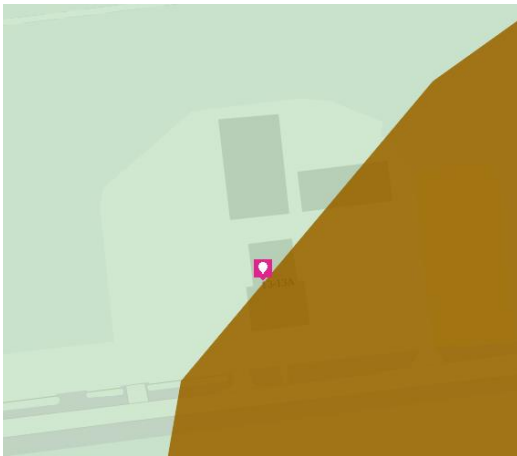
De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De ervenconsulent van het Oversticht heeft een advies afgegeven over het initiatief door een erfinrichtingsschets op te stellen, op basis van het landschap. Dit advies is als uitgangspunt genomen voor het erfinrichtingsplan (bijlage 1). De verschillen in reliëf rondom het perceel worden behouden en waar mogelijk benadrukt met nieuwe streekeigen erfbeplanting. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd.

Kortersweg 13

Aan de Kortersweg 13 geeft de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' twee verschillende gebieden weer. Het noordwestelijke gedeelte heeft de aanduiding 'Dekzandvlakte en ruggen', het zuidoostelijke gedeelte heeft de aanduiding 'Beekdalen en natte laagtes'.

Kaart 10. Kortersweg 13



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Het is een dynamisch landschap, met een open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De norm is dat het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dragen bij voorkeur bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Na het slopen van de oostelijke schuur wordt het perceel opnieuw ingericht. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de grote invloed van water in het gebied. Zo wordt een deel van de bestrating halfverhard uitgevoerd zodat er meer water op het perceel wordt vastgehouden. De bestaande singels aan weerszijden van het erf worden behouden en dragen bij aan de kenmerkende strekkingsrichting van het landschap.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Hagenweg 24

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'.

Kaart 11. Hagenweg 24

Oude hoevenlandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal. Ook hier is er een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en (voormalige) heidevelden. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand. Het is een landschap met verspreide erven.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De norm is dat de essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

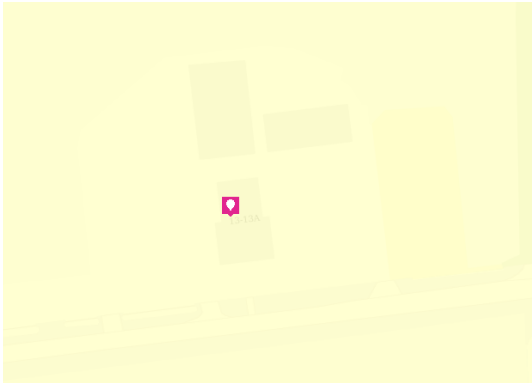
Het huidige, kleinschalig opgezette erf past binnen het omliggende landschap. De herontwikkeling van het erf houdt rekening met de bestaande karakteristieke structuren tracht deze waar mogelijk terug te brengen. Een voorbeeld hiervan is het herstellen van de zichtlijnen op de openheid van het landschap door het plaatsen van de woning aan de westzijde van het perceel.

Kortersweg 13

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

Kaart 12. Kortersweg 13

Jonge heide- en broekontginningslandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. Hierdoor vertonen de natte en droge jonge ontginningen nu gelijkenis. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. De landbouwontginningen zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings-' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Het erf maakt deel uit van het open, ruim opgezette heideontginningslandschap. In het erfinrichtingsplan wordt deze structuur in stand gehouden en versterkt. Met de sloop van de schuur staat de bebouwing meer geconcentreerd op het erf. Zo wordt het samenspel tussen open ruimtes en rommelige concentraties van bebouwing versterkt. Qua inrichting en beplanting is het erf sober en informeel gehouden, passend bij het gebiedskarakter.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

Verspreide bebouwing

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbepantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Hagenweg 24

Er lijken geen ontbrekende verbindingen in het lokale netwerk te zijn. Op historische kaarten valt te zien dat de weg tot in de jaren 80 over, in plaats van langs het perceel liep. Het herstellen van de verbinding over het perceel zal zowel niet wenselijk als mogelijk zijn.

Kortersweg 13

Er lijken geen ontbrekende verbindingen in het lokale netwerk te zijn. Op historische kaarten zijn geen verdwenen verbindingen te vinden. Ook lijken er geen ontbrekende schakels in het lokale netwerk te zijn.


2.2.4.4 Laag van de beleving

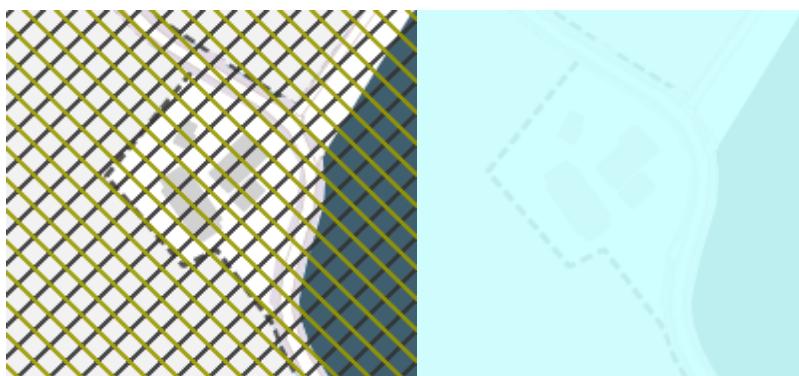
Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector .

Hagenweg 24

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte', 'Stads- en dorpsrandgebieden' & 'Ijssellinie inundatieveld'.

Kaart 13. Hagenweg 24

-    Stads- en dorpsrandgebieden
-   Donkerte
-   Ijssellinie inundatieveld



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied. Doordat er niks wordt bijgebouwd op de Hagenweg 24, neemt de hoeveelheid kunstlicht op het perceel niet toe.

Bakens in de tijd zijn overblijfselen van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Bakens zijn niet alleen (water-)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een bakens in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen. De ambitie is om verbindingen en verbanden tussen de bestaande bakens te maken, om ze onderdeel te maken van een groter geheel. Voeg bakens van deze tijd toe en behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

5e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen - Hagenweg 24, Kortersweg 13 en Molenhoekweg 6

In de richtinggevende uitspraken staat dat de bakens van de tijd geïnventariseerd moeten worden, behouden moeten worden en benut en versterkt moeten worden, wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaatsvinden. Op het perceel de Hagenweg 24 bevinden zich geen bakens van de tijd.

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Dichtbij stad en dorp en toch buiten. Randen gaan niet alleen over de 'functionele mix', maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten (kerktorens, markante gebouwen, bruggen, ed) het je thuis voelen. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke/dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur.

De ambitie is om de ontwikkeling van woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden te verbinden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Ga verrommeling tegen in de randzones. Bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus.

In de richtinggevende uitspraken staat dat de landschappelijke recreatieve routes tussen stad/dorp en land behouden, hersteld en aangelegd moeten worden. De barrières tussen stad en land moeten afgebroken worden. Verbind de opgaven van dorps- en stadsuitbreidingen en infrastructuur aan de opgaven in de groene stadsranden op een wijze dat de identiteit van dorp of stad en landschap worden versterkt. Plaatselijk moet ruimte worden geboden voor ontwikkelingen, mits deze voortbouwen aan de versterking van de stad-land relatie. De inrichting van de stadsrand moet worden opgenomen op in de grondexploitatie van bouwprojecten. Uitnodigende entrees van dorpen en steden moeten worden aangelegd. En er moet gestopt worden met het aanleggen van rondwegen die stad en land scheiden.

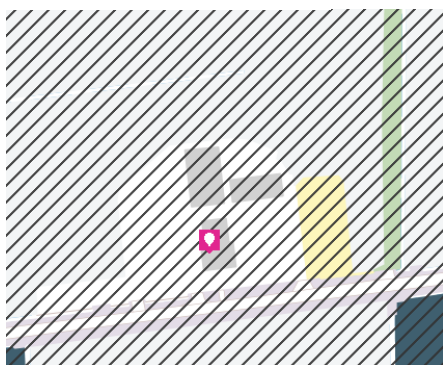
Het perceel ligt op 2,5km van de rand van de stad Zwolle. De ontwikkelingen op het perceel hebben geen invloed op de wisselwerking tussen stad en platteland. De richtinggevende uitspraken zijn niet van toepassing op dit project.

Kortersweg 13

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'.

Kaart 14. Kortersweg 13

 **Donkerte**



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief.

De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden. In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Aan de Kortersweg 13 wordt één van de schuren gesloopt. Hiermee neemt de hoeveelheid bebouwing en ook de hoeveelheid kunstlicht af. In het erfinrichtingsplan wordt gestreefd om het perceel informeel in te richten. Hierbij is er ook voor gekozen om minder kunstlicht in te zetten en is aandacht besteed aan 'richten' van het overgebleven kunstlicht.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

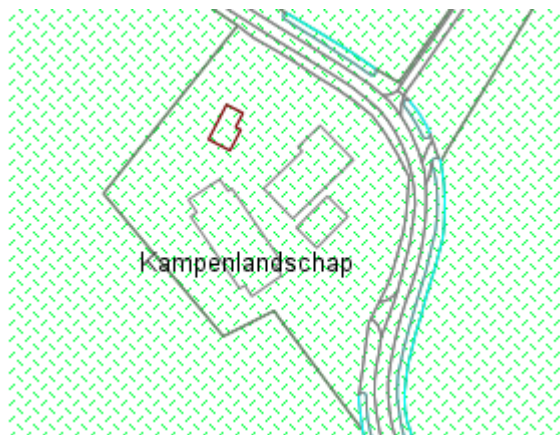
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen – Hagenweg 24

Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn. Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

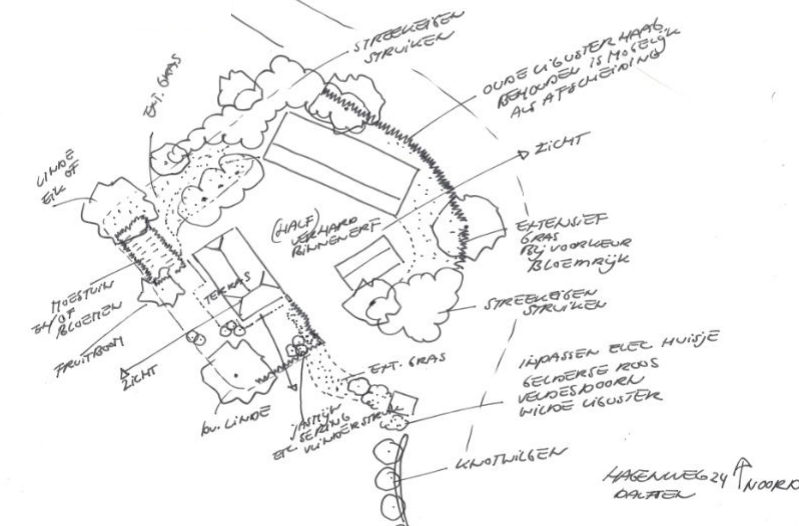
Het perceel Hagenweg 24 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in Kampenlandschap. Zie kaart 15 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 15. Hagenweg 24



De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies (schets) uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 16 voor erfinrichtingsschets van de ervenconsulent. Het erfinrichtingsplan van de initiatiefnemers is gebaseerd op dit advies.

Kaart 16. Erfinrichtingsadvies Hagenweg 24



2.3.1.1 Karakteristiek Kampenlandschap

Het kampenlandschap kent een lange bewoningsgeschiedenis. Deze bewoning concentreerde zich op de hogere dekzandruggen. Wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst en Lemelerveld deze ruggen, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, zandpaden, bebouwing en beplanting. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

Het microreliëf is ook in dit deelgebied merkbaar. De ruggen worden afgewisseld door lagergelegen beekdalen. Daarnaast hebben de boeren hun eigen akkers aangelegd, de zogenaamde kampjes (eenmansessen), die voor extra hoogteverschillen zorgen ter plaatse. De variatie aan landschapselementen geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker, zowel in de vorm van grasland als bouwlanden.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een variatie aan functies en een gevarieerd halfopen landschapsbeeld met microreliëf, kampjes, historische boerderijen en velerlei landschapselementen.

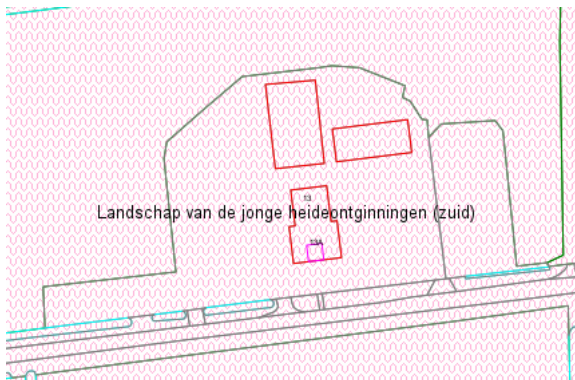
2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

De gemeente streeft in het kampenlandschap naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling wil de gemeente de ruimte bieden aan nieuwe woningen op vrijkomende (agrarische) erven. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. Daarbij zet de gemeente in op een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het landschap ter plekke. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

2.3.2 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen – Kortersweg 13

Het perceel Kortersweg 13 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Landschap van de jongen heideontginningen (zuid)'. Zie kaart 17 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 17. Kortersweg 13



De initiatiefnemers hebben een erfinrichtingsplan opgesteld voor de Kortersweg 13. Zie kaart 18 voor het ontwerp van de erfinrichting. Het erfinrichtingsplan is toegevoegd als bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Kaart 18. Erfinrichting Kortersweg 13



2.3.2.1 Karakteristiek 'Landschap van de jongen heideontginningen (zuid)'

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. Lemelerveld is als dorp ontstaan op de kruising van de Vilstersedijk en het Overijssels Kanaal. Dit kanaal is een markante lijn in het landschap.

Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten en wordt begrensd door de bossen van het Rechterense veld en Archemer- en Lemelerberg. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

2.3.2.2 Kernkwaliteit

Het gebied kan worden getypeerd als een (relatief) open agrarisch landschap met een rationele, blokvormige ontginningsstructuur en verspreide bebouwing, omsloten door natuurgebieden (Rechterense veld en Archemerberg).

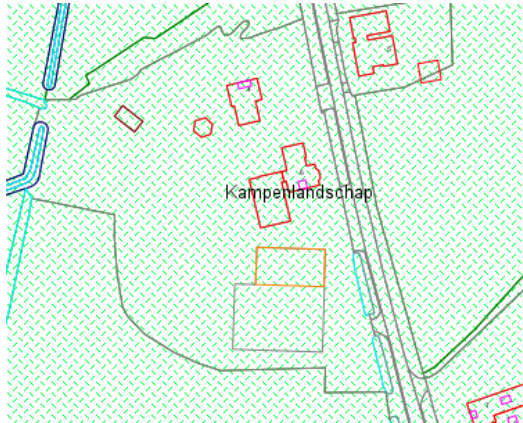
2.3.2.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het deelgebied leent zich voor een verweving van functies. Naast de landbouw en recreatie ziet de gemeente dan ook kansen voor wonen in het gebied, zodat een aantrekkelijk mixlandschap kan ontstaan. In eerste instantie ziet de gemeente de meeste mogelijkheden voor nieuwe woningen in het kader van het Rood voor rood- en VAB-beleid.

2.3.3 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen – Molenhoekweg 6

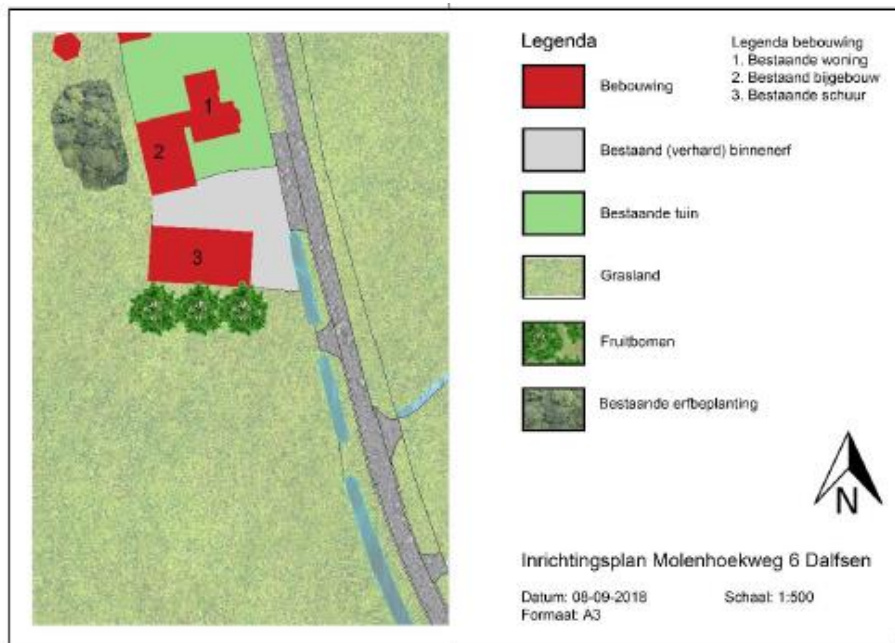
Het perceel Molenhoekweg 6 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Kampenlandschap'. Zie kaart 19 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 19. Molenhoekweg 6



De initiatiefnemers hebben een erfinrichtingsplan opgesteld voor de Molenhoekweg 6. Zie kaart 20 voor het ontwerp van de erfinrichting. Het erfinrichtingsplan is toegevoegd als bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Kaart 20. Erfinrichting Molenhoekweg 6



2.3.3.1 Karakteristiek Kampenlandschap

Het kampenlandschap kent een lange bewoningsgeschiedenis. Deze bewoning concentreerde zich op de hogere dekzandruggen. Wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst en Lemelerveld deze ruggen, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, zandpaden, bebouwing en beplanting. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

Het microreliëf is ook in dit deelgebied merkbaar. De ruggen worden afgewisseld door lageregelegen beekdalen. Daarnaast hebben de boeren hun eigen akkers aangelegd, de zogenaamde kampjes (eenmansessen), die voor extra hoogteverschillen zorgen ter plaatse. De variatie aan landschapselementen geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling.

Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker, zowel in de vorm van grasland als bouwlanden.

2.3.3.2 *Kernkwaliteit*

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een variatie aan functies en een gevarieerd halfopen landschapsbeeld met microreliëf, kampjes, historische boerderijen en velerlei landschapselementen.

2.3.3.3 *Ontwikkelingsrichting Wonen*

De gemeente streeft in het kampenlandschap naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling wil de gemeente de ruimte bieden aan nieuwe woningen op vrijkomende (agrarische) erven. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. Daarbij zet de gemeente in op een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het landschap ter plekke. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

2.3.4 **Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen**

De regels voor het toepassen van 'Sloop voor Kansen' zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'.

In dit plan wordt een extra wooneenheid toegevoegd op het perceel Hagenweg 24 in Dalfsen. Met toepassing van de regeling 'Sloop voor Kansen', kan een extra wooneenheid verkregen worden op het moment dat er voldoende landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. In dit plan wordt er 768m² sloopoppervlakte met asbest ingezet van de Molenhoekweg 6 in Dalfsen en 192m² sloopoppervlakte met asbest van de Kortersweg 13 in Dalfsen. Dit is een totaal van 960m² sloop met asbest, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarde van 850m² sloop voor een extra woonbestemming. Hiermee kan een extra woonbestemming worden toegevoegd aan het perceel Hagenweg 24.

Met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Dit erfinrichtingsplan is gemaakt op basis van het advies(schets) van de ervenconsulent van het Oversticht

2.3.5 **Landschapsontwikkelingsplan**

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft niet voor alle percelen afzonderlijk advies uitgebracht. Wel zijn alle erfinrichtingsplannen door de ervenconsulent beoordeeld o.a. op basis van het landschapsontwikkelingsplan. De definitieve erfinrichtingsplannen zijn allemaal beoordeeld en goedgekeurd door de ervenconsulent van het Oversticht.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Onderzoeken

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1.1 Archeologie

3.1.1.1 Hagenweg 24

Volgens de archeologische beleidskaart is het perceel Hagenweg 24 een bekende archeologische vindplaats (AWV categorie 4). Om deze vindplaatsen ligt een attentiezone van 50 meter (aangegeven in geel) die het perceel volledig bedekt.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m - maaiveld, is een archeologisch vooronderzoek volgens de huidige versie van Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie nodig.

Omdat de aanvraag gaat om bouwwerken groter dan 50 m², is een dergelijk rapport noodzakelijk.

Kaart 21. Hagenweg 24

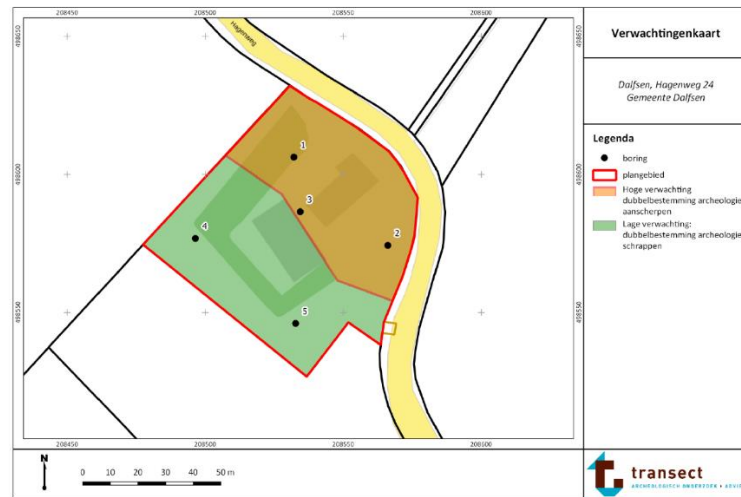


Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

Transect b.v. heeft een archeologisch onderzoek ingesteld (bijlage 4) en dit is door de regioarcheoloog beoordeeld en goedgekeurd. Het advies uit het rapport van Transect b.v. wordt overgenomen.

Het zuidelijk deel van het plangebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven. Het uitvoeren van verder archeologisch onderzoek is hier niet meer noodzakelijk. Het noordelijk deel van het plangebied (waarbinnen boring 1-3 vallen en waar mogelijk nog resten van het historisch erf 't Einde aanwezig kunnen zijn) wordt **niet** vrijgegeven. In overeenkomst met de in 2018 vastgestelde archeologische beleidskaart, met bijbehorend beleid, dient er een dubbelbestemming waarde - archeologie 3 (onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv en groter dan 50 m²) opgenomen te worden. Zie daarvoor ook onderstaande afbeelding.

Kaart 22. Archeologische waarde Hagenweg 24



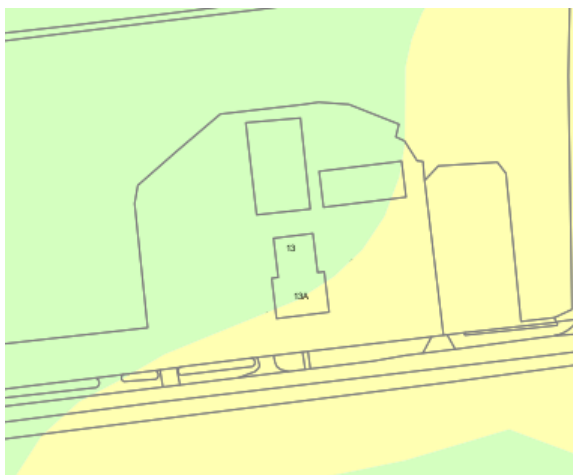
3.1.1.2 Kortersweg 13

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het perceel Kortersweg 13 deels een lage (AWV categorie 8), en deels een middelmatige archeologische waarde (AWV categorie 7).

Gebieden met een lage verwachting zijn vrijgesteld van vroegtijdig archeologisch onderzoek. Voor gebieden met een middelmatige verwachting geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bodemverstoringen groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,3 m - maaiveld, een archeologisch vooronderzoek volgens de huidige versie van Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie nodig is.

Omdat de aanvraag geen bodemverstoring groter dan 5.000 m² betreft, is een dergelijk rapport niet nodig.

Kaart 23. Kortersweg 13



3.1.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de Hagenweg 24 geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor de nieuwe functie en gebruik.

De Kortersweg 13 is een voormalig agrarisch erf, die normaal gesproken altijd als verdacht worden aangemerkt. De plannen bevatten geen bouw- of grondwerkzaamheden op het erf en het bestaande gebruik (bewonen van het erf) blijft plaats vinden binnen de bestaande bebouwing. Daarom wordt een verkennend bodemonderzoek in dit geval niet noodzakelijk geacht.

3.1.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van 'Sloop voor Kansen' wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt. De nieuwe woning aan de Hagenweg 24 is naar verwachting energiezuiniger dan de oude woning die het vervangt. Aan de Kortersweg 13 wordt met een herbestemming voorkomen dat de bedrijfswoning leeg komt te staan.

3.1.4 Ecologie

3.1.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Rijntakken op een afstand van ca. 4,5 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.1.4.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Doordat er wordt gesloopt maar geen extra woning wordt gebouwd is er sprake van slechts een beperkte effectafstand en zal er geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.1.4.3 De Wet natuurbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming wordt er op gewezen dat werkzaamheden schade kan toebrengen aan vogels, beschermde planten of dieren. Dit is niet toegestaan. Ook mogen geen handelingen of projecten uitgevoerd worden die schadelijk kunnen zijn voor beschermde gebieden.

Voor de bouwwerkzaamheden (woning en bijgebouw) op het perceel Hagenweg 24 is al een vergunning verleend waarbij is aangegeven dat bij uitvoering van de plannen geen schade toegebracht mag worden aan vogels en beschermde dieren of planten. Ook mogen er geen handelingen uitgevoerd worden die schadelijk kunnen zijn voor beschermde gebieden.

Voor de sloopwerkzaamheden aan de Kortersweg 13 geldt dat er voor het beginnen met de werkzaamheden een sloopmelding moet worden gedaan. Bij deze sloopmelding moet ook aandacht besteed worden aan de gevolgen voor Flora & Fauna.

5e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen - Hagenweg 24, Kortersweg 13 en Molenhoekweg 6

De zorgplicht blijft altijd van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

3.1.5 Externe veiligheid

3.1.5.1 Toetsing risicobronnen - Hagenweg 24

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Hagenweg 24 is hieronder aangegeven.

Kaart 24. Uitsnede risicokaart Hagenweg 24



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het gele gebied. Externe veiligheid speelt daardoor een rol bij deze ontwikkeling. In dit geval ligt op circa 365 meter 2 hoge druk aardgastransportleidingen (A-510 en A-595).

Beheerder	Leidingnr.	Diameter [inch]	Druk [bar]	Afstand [m] tot 1% letaliteit	Afstand [m] tot 100% letaliteit
Gasunie	A-510	36	66	430	180
Gasunie	A-595	18	66	240	110

Plaatsgebonden risico (PR):

Het plangebied ligt op circa 365 meter afstand van twee buisleidingen (A 510 en A-595 van respectievelijk 914 mm diameter, 66 bar druk en 457 mm diameter, 66 bar druk.). Het plangebied ligt niet binnen de PR10-6 contour van de buisleiding. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico (GR):

Het invloedsgebied van de grootste leiding van deze twee is ongeveer 500 meter. Omdat het plangebied op ruim 300 meter afstand ligt, speelt het groepsrisico wel een rol. Bij de verantwoording groepsrisico wordt hier verder op in gegaan. Een notitie externe veiligheid is voor dit plan opgesteld. In bijlage 5 staat de notitie (Notitie Externe Veiligheid Hagenweg 24 in Dalfsen). Daarin staat onder andere: *Omdat Hagenweg 24 op grotere afstand tot beide aardgasleidingen ligt, is het niet aannemelijk dat de bouw van een nieuwe woning leidt tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico blijft ruimschoots onder 0.1 keer de oriëntatiewaarde.*

Effectgebied:

Verder hanteert de Veiligheidsregio een zone waarbinnen nog gewonden vallen. Deze zone is groter dan het invloedsgebied. Daarom ligt het plangebied ook binnen deze zone. Deze zone wordt door de Veiligheidsregio effectgebied genoemd. Bij ontwikkelingen in deze zone wil de Veiligheidsregio graag advies uitbrengen, om hun werk voor inzet en hulpverlening

goed voor te kunnen bereiden. Bij een incident met brand bij de buisleiding bedraagt de warmtebelasting tot op 450 meter van de buisleiding nog 10 kW/m².

Verantwoording Groepsrisico

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt aandacht besteed aan personendichtheid, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid.

Personendichtheid

Door deze planontwikkeling komt er een extra woning bij op het perceel Hagenweg 24 in Dalfsen. Volgens de vuistregels wordt er berekend met een 1,2 personen overdag en 2,4 personen gedurende de nacht. Het gebied kenmerkt zich door verspreid liggen de woningen en bedrijvigheid. De toename is daardoor zeer beperkt. De personendichtheid neemt daardoor nauwelijks toe.

Zelfredzaamheid

Uit het voorgaande blijkt dat de warmtebelasting bij een buisincident in de buurt van de Hagenweg 24 zeer hoog kan zijn. Als de leiding op het dichtbij zijnde punt beschadigd raakt en gaat branden is de warmtebelasting zo hoog dat er een grote kans is dat de gebouwen naar verloop van tijd mee kunnen gaan branden. De aanwezigen moeten dan alsnog vluchten.

Bij een warmtebelasting van 3 kW/m² of meer moet gebruik worden gemaakt van persoonlijke beschermingsmiddelen en/of afscherming om veilig te kunnen vluchten. De vluchtweg (Hagenweg) is van de buisleidingen af gericht.

Omdat de ontwikkeling de realisatie van een extra woning betreft, wordt uitgegaan van goed zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid

Bij een incident met brand bij de buisleiding bedraagt de warmtebelasting tot op 170 meter van deze buisleidingen meer dan 35 kW/m². Tot op 450 meter is de warmtebelasting nog steeds meer dan 10 kW/m².

Bij een incident met de hoge druk aardbuisleiding zal het uitstromende gas bij dergelijk grote leidingen spontaan tot ontbranding komen, met een fakkelbrand tot gevolg. Om de gevolgen te beperken moet de gasleiding zo spoedig mogelijk worden ingeblokkeerd door de leidingbeheerder. De gasleiding kan na het inblokken nog tot enkele uren blijven branden.

De mogelijkheden van de brandweer zijn echter zeer beperkt en richt zich op het bestrijden van secundaire branden. Er zijn geen mogelijkheden tot effectief optreden tijdens fakkelbrand bij de hogedruk aardgasbuisleidingen.

Bereikbaarheid

De buisleidingen worden door de leidingbeheerder gemonitord. Indien er een incident plaatsvindt bij een buisleiding kan het leidinggedeelte waar het incident plaats heeft worden ingeblokkeerd. Omdat het inblokken grote consequenties kan hebben voor de gasvoorziening in een groot gebied wordt dit zorgvuldig afgewogen. Het kan dan ook enige tijd duren voordat het leidingdeel wordt ingeblokkeerd. Afhankelijk van de grootte van het ingeblokkeerde gedeelte, de drukval en de tijd die nodig is om het leidinggedeelte in te blokken kan de leiding tot enkele uren blijven branden.

Bij een incident bij de buisleiding is de locatie door de grote warmtebelasting voor de hulpdiensten niet goed bereikbaar. De aanwezigen zijn aangewezen op zichzelf.

Risicocommunicatie

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd de toekomstige bewoners te informeren over de veiligheidssituatie en over handelingsperspectieven. Ook heeft de Veiligheidsregio tips gegeven voor de verdere uitvoering van de plannen. Deze zijn aan de initiatiefnemer doorgegeven.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Ondanks dat het groepsrisico minimaal toeneemt, vindt het gemeentebestuur het groepsrisico

aanvaardbaar. Bij de verantwoording worden naast de veiligheidsbelangen ook ondermeer de economische belangen, leefbaarheid van het platteland, de zelfredzaamheid van de aanwezige personen en de bereidbaarheid en bestrijdbaarheid door de hulpdiensten meegewogen.

3.1.5.2 Toetsing Risicobronnen – Kortersweg 13

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Kortersweg 13 is hieronder aangegeven.

Kaart 25. Uitsnede risicokaart Kortersweg 13



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

3.1.6 Milieuzonering

Hagenweg 24

In de naaste omgeving is de afstand tot het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf 360 meter. De wijziging op het perceel Hagenweg 24 is dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de naaste omgeving.

Kortersweg 13

In de naaste omgeving is de afstand tot het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf 170 meter. Dit betreft een rundvee bedrijf waarvoor slechts een minimumafstand van 25 meter geldt. Er bevinden zich verder geen intensieve veehouderijen in de omgeving. De wijziging op het perceel Kortersweg 13 is dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de naaste omgeving.

3.1.6 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Hagenweg 24 ligt langs een smalle, doodlopende landbouwweg in het buitengebied tussen Wijthmen en Laag Zuthem. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt. Het verwachte geluidsniveau bedraagt maximaal 43-48dB, wat betekent dat er geen akoestisch onderzoek vereist is.

Het perceel Kortersweg 13 ligt langs een landbouwweg in het buitengebied tussen Lemelerveld en Dalfsen. De weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt. Het verwachte geluidsniveau bedraagt maximaal 43, wat betekent dat er geen akoestisch onderzoek vereist is.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.1.7 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts de bouw van één nieuwe woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.1.8 Verkeerssituatie

Hoewel er planologisch gezien een extra woning op het perceel Hagenweg 24 komt, gaat dit slechts om het formeel scheiden van een bestaande woonsituatie. Hierdoor neemt het aantal bewoners op het perceel niet toe. De nieuwe situatie levert geen problemen op voor het bestaande verkeersnetwerk.

Aan de Kortersweg is er slechts sprake van het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Ook hier verandert het aantal bewoners, of het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel niet.

Het bestemmingsplan geeft geen problemen voor de verkeerssituatie.

3.1.9 Water – Hagenweg 24

3.1.9.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

3.1.9.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.1.9.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan wordt 1 extra wooneenheid gerealiseerd. Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 260 meter van een secundaire watergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.1.9.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een IBA.

3.1.9.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

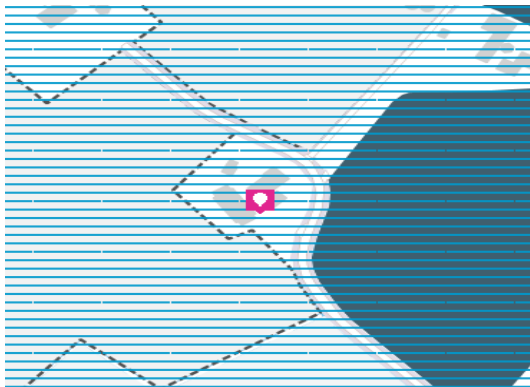
3.1.9.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 26).

Kaart 26. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

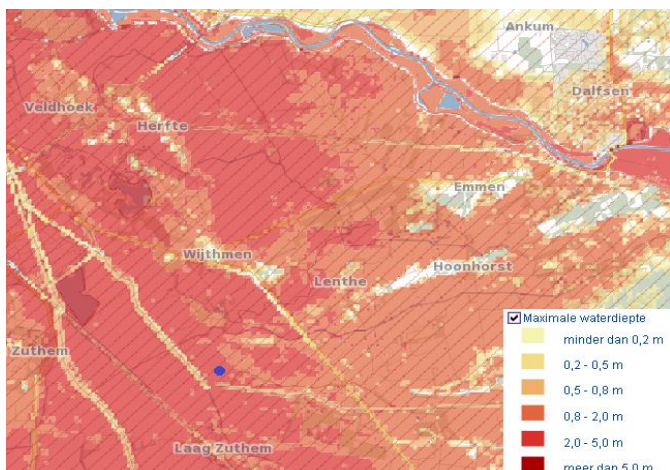


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,8 tot 2 meter gevonden (zie kaart 27). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de overstromingshoogte gelijk. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 27. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan voegt een extra wooneenheid toe. Omdat het praktisch gezien slechts gaat om het omzetten van een inwoonsituatie naar een gesplitste woning verandert het aantal inwoners niet. Omdat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

3.1.10 Water – Kortersweg 13

3.1.10.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

3.1.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.1.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 75 meter van een secundaire watergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locaties bevinden zich buiten de beschermingszone.

3.1.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een IBA.

3.1.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'geen waterschapsbelang'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

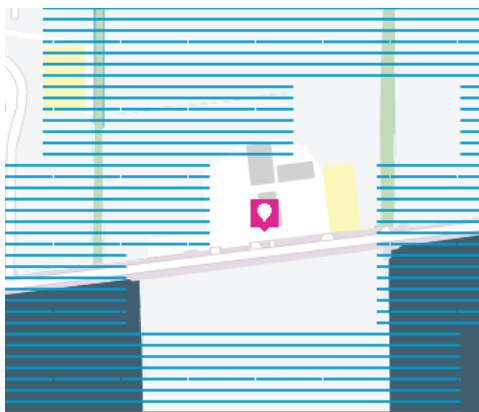
3.1.10.6 Overstromingsrisicoparaagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparaagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied deels in overstroombaar gebied (zie kaart 28).

Kaart 28. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'



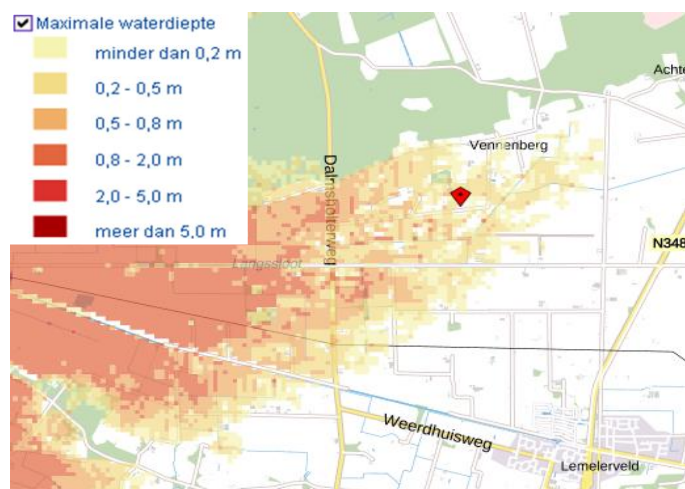
Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben.

Voor de Ganzepanweg 1 wordt een maximale waterdiepte van 0,2 tot 0,5 meter gevonden (zie kaart 29). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft het plangebied droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 29. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Hagenweg de bestemming 'Wonen' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met de nieuwe aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Op het perceel Molenhoekweg 6 wordt het maximum aan m2 bijbehorende bouwwerken op de verbeelding opgenomen die na de sloop van de schuren op het perceel blijven staan. Het perceel Kortersweg 13/13A heeft een agrarische bestemming en dit wordt een woonbestemming verder wordt op de verbeelding het maximum aan m2 bijbehorende bouwwerken opgenomen die na de sloop blijven staan.

De bewoners van Hagenweg 24 zijn verplicht om de woning en het erf op het perceel Hagenweg 24 te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van 1 oktober 2018 (bijlage 1).

Bewoners van de Hagenweg 24 moeten binnen één jaar na het in gebruik nemen van de vervangende woning de erfbeplanting volgens het door de gemeente goedgekeurde erfinrichtingsplan van 1 oktober 2018 realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden. In afwijking van voorgaande regel moet als dit door omstandigheden nodig is, de erfbeplanting na de bouw van de schuur maar uiterlijk binnen twee jaar na het in gebruik nemen van de vervangende woning gerealiseerd worden en deze minimaal tien jaar in stand worden gehouden.

Bewoners van Molenhoekweg 6 zijn verplicht om de terreininrichting en beplanting te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van 8 oktober voor Molenhoekweg 6 2018 (bijlage 1) en de bewoners van Kortersweg 13/13A zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van 4 november 2018 (bijlage 1).

Bewoners van Molenhoekweg 6 en Kortersweg 13/13A moeten binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het 5^e verzamelplan de erfinrichting volgens de erfinrichtingsplannen realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlage 1. Erfinrichtingsplan Hagenweg 24



Legenda

- | | |
|---|---|
|  | Gebouwen |
|  | Verharding, terras
Gebakken klinkers |
|  | (Half) verhard binnenerf |
|  | Erfbos met streekeigen beplanting |
|  | Solitaire boom of bomengroep |
|  | Siertuin met solitaire sierstruiken,
hagen en bloemborders |
|  | Bloemrijk grasland
extensief beheerd |
|  | Moestuin |
|  | Bestaande ligusterhaag |
|  | Landschappelijke inpassing nutsvoorziening |
|  | Gazon met bloembolletjes |
|  | Knotwilgen |
|  | Houten hekwerk |

- ### Legenda gebouwen
1. Woning
 2. Bestaande schuur
 3. Bestaand tuinhuis
 4. Nieuwe schuur



Erfinrichtingsplan Hagenweg 24 Dalfsen

Datum: 02-10-2018
Formaat: A2

Schaal: 1:500



Legenda

- | | |
|---|---|
|  | Gebouwen |
|  | Verharding, terras
Gebakken klinkers |
|  | (Half) verhard binnenerf |
|  | Erfbos met streekeigen beplanting |
|  | Solitaire boom of bomengroep |
|  | Siertuin met solitaire sierstruiken,
hagen en bloemborders |
|  | Bloemrijk grasland
extensief beheerd |
|  | Moestuin |
|  | Bestaande ligusterhaag |
|  | Landschappelijke inpassing nutsvoorziening |
|  | Gazon met bloembolletjes |
|  | Knotwilgen |
|  | Houten hekwerk |

- ### Legenda gebouwen
1. Woning
 2. Bestaande schuur
 3. Bestaand tuinhuis
 4. Nieuwe schuur



Erfinrichtingsplan Hagenweg 24 Dalfsen

Datum: 02-10-2018
Formaat: A2

Schaal: 1:500

Bijlage 2. Erfinrichtingsplan Molenhoekweg 6



Legenda



Bebouwing



Bestaand (verhard) binnenerf



Bestaande tuin



Grasland



Fruitbomen



Bestaande erfbeplanting

Legenda bebouwing
1. Bestaande woning
2. Bestaand bijgebouw
3. Bestaande schuur



Inrichtingsplan Molenhoekweg 6 Dalfsen

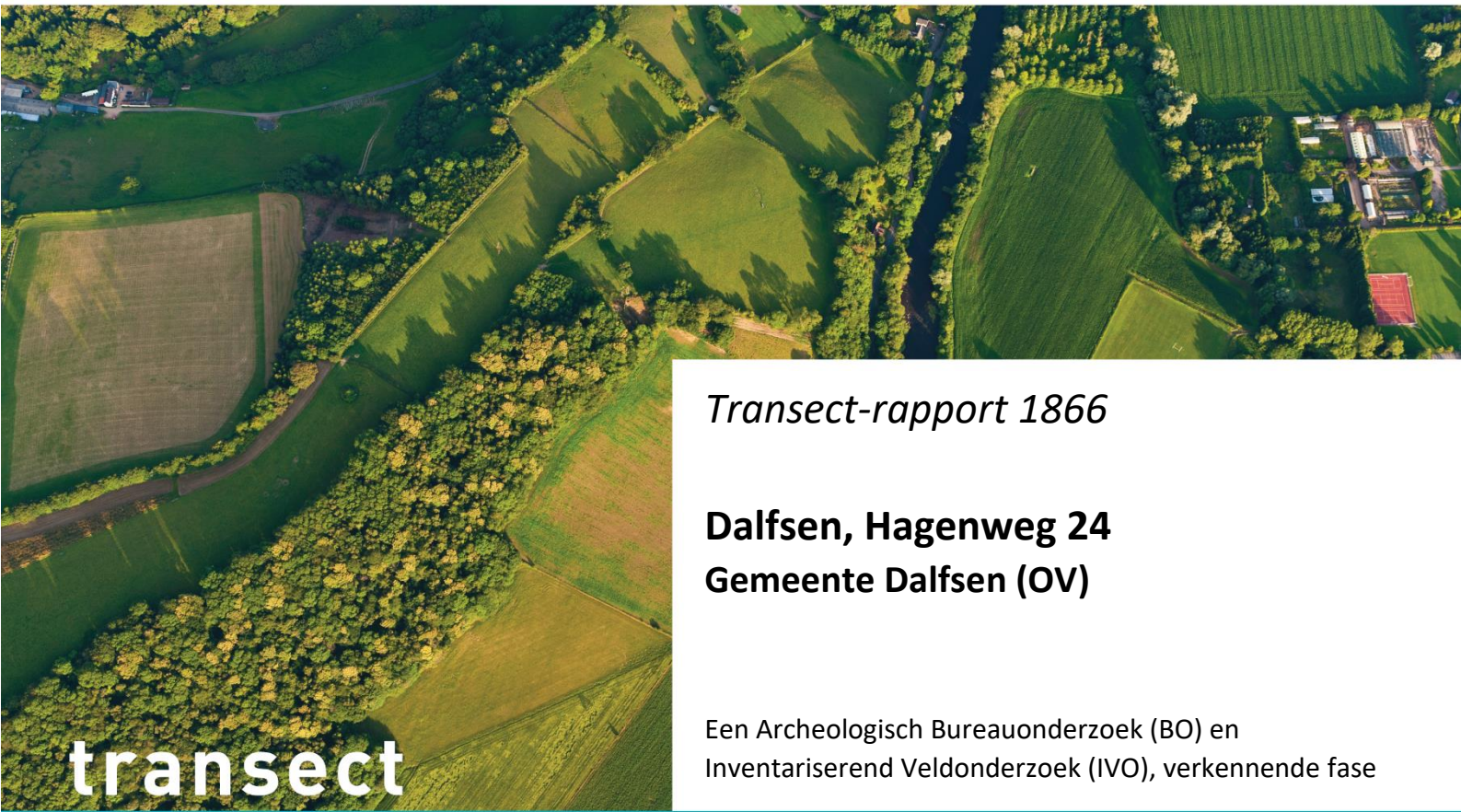
Datum: 08-09-2018

Schaal: 1:500

Formaat: A3

Bijlage 3. Erfinrichtingsplan Kortersweg 13

Bijlage 4. Verkennend archeologisch onderzoek Hagenweg 24



Transect-rapport 1866

**Dalfsen, Hagenweg 24
Gemeente Dalfsen (OV)**

Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en
Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase

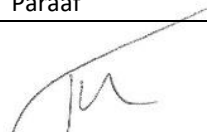
transect

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK ► ADVIES



Colofon

Titel	Dalfsen, Hagenweg 24. Gemeente Dalfsen (OV). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase.
Rapportnummer	Transect-rapport 1866
Auteur	J. (Jurgen) Rap MA
Versie	Definitief
Datum	20-11-2018
Projectnummer	18080048
Onderzoeksmelding	4636702100
Opdrachtgever	Particulier Hagenweg 24 7722 LE Dalfsen
Uitvoerder	Transect b.v. Overijsselhaven 127 3433 PH Nieuwegein
Bevoegde overheid	Gemeente Dalfsen
Adviseur namens bevoegde overheid	Regioarcheoloog gemeente Dalfsen
Beheer en plaats documentatie	Transect b.v., Nieuwegein
Omslagafbeelding	Foto van de bestaande bebouwing in het plangebied.

Autorisatie		
Naam	Datum	Paraaf
Drs. T. Nales Senior KNA Prospector	20-11-2018	

ISSN: 2211-7067

© Transect b.v., Nieuwegein

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.

Transect aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

Samenvatting

In opdracht van een particulier heeft Transect b.v. in september 2018 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Hagenweg 24 in Dalfsen (gemeente Dalfsen). De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door een voorgenomen bestemmingsplanwijziging. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met archeologie, door middel van een op te stellen dubbelbestemming.

In het huidige bestemmingsplan *Buitengebied Dalfsen* (2013) is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6 opgenomen. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan moet worden vastgesteld of deze dubbelbestemming kan worden gehandhaafd, aangescherpt of wellicht kan worden geschrapt. Uit de bestaande dubbelbestemming in het plangebied vloeit voort dat ingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm -Mv een archeologische onderzoeksplicht kennen.

Uit het vooronderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van twee verschillende verwachtingen op het aantreffen van archeologische waarden. Deze verschillende verwachtingen zijn op kaart weergegeven in bijlage 7.

- In het noordelijk deel van het plangebied is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologisch waarden, gebaseerd op de aanwezigheid van historische funderingen en een dik humeus pakket als onderdeel van de kamponginning van het historisch erf 't *Einde*. Op basis van historisch kaartmateriaal gaat dit erf terug tot minimaal de late 18^e eeuw, maar uit de omgeving is bekend dat er ook aanzienlijk oudere erven aanwezig zijn. Daarom is in het noordelijk deel sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. Dit betekent een bijstelling naar boven van de huidige lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit alle periodes.
- In het gehele plangebied is vastgesteld dat sprake is van een natuurlijke ondergrond bestaande uit verspoeld dekzand, afzettingen die gedurende de periode Laat Paleolithicum tot de Vroege Middeleeuwen (tot de aanleg van de kampen) slechte omstandigheden voor bewoning zullen hebben gekend. Daarom is voor deze periode een lage verwachting vast te stellen. In het zuidelijk deel van het plangebied is daarnaast vastgesteld dat het opgebrachte humeuze pakket dusdanig dik is geweest, dat dit door moderne agrarische werkzaamheden verstoord is geraakt. Daarom is in dit deel van het plangebied sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit alle periodes.

Advies

In het plangebied is vastgesteld dat sprake is van twee verschillende verwachtingen op het aantreffen van archeologische waarden. Hieruit vloeit voort dat ook sprake dient te zijn van een verschillend advies op het gebied van de nieuwe dubbelbestemming archeologie. Dit advies is ook op kaart weergegeven in bijlage 7.

- In dat deel van het plangebied waar sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden adviseren wij om geen nieuwe dubbelbestemming op het gebied van archeologie op te nemen. Naar verwachting zullen hier bij eventuele toekomstige ingrepen in het plangebied geen archeologische waarden worden verstoord. Mochten hier tijdens eventuele toekomstige ingrepen in het plangebied onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, dan willen we de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden graag wijzen op de wettelijke plicht deze toevallig gevonden direct te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Dalfsen (Erfgoedwet 2016; artikel 5.10).

- In dat deel van het plangebied waar sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden samenhangend met het historische erf 't *Einde*, in het noordelijk deel van het plangebied, adviseren wij om de bestaande dubbelbestemming aan te scherpen. Wij adviseren een nieuwe "Dubbelbestemming AWG categorie 3" op te nemen in het bestemmingsplan, waarbij eventuele ingrepen in de ondergrond groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -Mv vooraf moeten worden gegaan door een aanvullend archeologisch onderzoek.

Het bovenstaande vormt een advies. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Dalfsen, om op basis van de resultaten van dit rapport een selectiebesluit te nemen over de daadwerkelijke omgang met eventuele archeologische waarden in het plangebied. Dit besluit mag afwijken van het advies afgegeven door Transect.

Inhoud

1.	Aanleiding.....	7
2.	Aard en doel van het archeologisch vooronderzoek.....	8
3.	Afbakening van het plan- en onderzoeksgebied	9
4.	Planvorming en consequenties toekomstig gebruik	11
5.	Beleidskader	12
6.	Landschap, geomorfologie en bodem.....	13
7.	Archeologische verwachtingen, waarden en onderzoeken	15
8.	Historische situatie, huidig gebruik en bodemverstoringen	16
9.	Gespecificeerde archeologische verwachting	22
10.	Resultaten veldonderzoek.....	23
11.	Conclusies en advies.....	26
12.	Geraadpleegde bronnen	27
Bijlage 1.	Archeologische periode-indeling voor Nederland	28
Bijlage 2.	Archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen	29
Bijlage 3.	Maaiveldhoogte	30
Bijlage 4.	Bodem	31
Bijlage 5.	Archeologische waarden en onderzoeken	32
Bijlage 6.	Boorpuntenkaart	33
Bijlage 7.	Verwachtingenkaart	34
Bijlage 8.	Foto's van boringen.....	35
Bijlage 9.	Boorbeschrijvingen.....	37

1. Aanleiding

In opdracht van een particulier heeft Transect b.v.¹ in september 2018 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Hagenweg 24 in Dalfsen (gemeente Dalfsen). De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door een voorgenomen bestemmingsplanwijziging. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met archeologie, door middel van een op te stellen dubbelbestemming.

In het huidige bestemmingsplan *Buitengebied Dalfsen (2013)* is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6 opgenomen. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan moet worden vastgesteld of deze dubbelbestemming kan worden gehandhaafd, aangescherpt of wellicht kan worden geschrapt. Uit de bestaande dubbelbestemming in het plangebied vloeit voort dat ingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm -Mv een archeologische onderzoeksplicht kennen.

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1.

¹ Transect b.v. voldoet aan de eisen zoals gesteld in de kwaliteitsnorm 'BRL SIKB 4000', versie 4.1, en is gecertificeerd door middel van een procescertificaat. Transect b.v. is certificaathouder van de volgende protocollen: 'KNA Protocol 4001 Programma van Eisen', 'KNA Protocol 4002 Bureauonderzoek', 'Protocol 4003 Inventariserend Veldonderzoek, variant Overig', 'Protocol 4003 Inventariserend Veldonderzoek, variant Proefsleuven' en 'Protocol 4004 Ograven', en staat geregistreerd bij het RCE en de SIKB.

2. Aard en doel van het archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting. Aan de hand van beschikbare informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik binnen en rondom het plangebied, wordt de kans bepaald dat binnen het plangebied archeologische resten liggen. Hiertoe is onder andere het centraal Archeologisch Informatiesysteem (Archis3) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geraadpleegd, waarin de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) zijn opgenomen. Aanvullende (cultuur)historische informatie is verkregen uit historisch kaartmateriaal. Om inzicht te krijgen in de opbouw en ontwikkeling van het landschap zijn onder andere de bodemkaart en beschikbaar geologisch-geomorfologisch kaartmateriaal geraadpleegd. Deze informatie is aangevuld met relevante informatie uit achtergrondliteratuur. Daarnaast is contact opgenomen met de Historische Kring van Dalfsen, om informatie te vergaren over de aanwezigheid van historische erven in plangebied.

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting uit het bureauonderzoek. De verkennende fase van het inventariserend veldonderzoek richt zich voornamelijk op de bodemopbouw, geomorfologie en de mate van verstoring binnen het plangebied. Op basis van deze gegevens kan het bevoegd gezag kansrijke zones selecteren voor vervolgonderzoek en vice versa kansarme zones uitsluiten van vervolgonderzoek.

Het onderzoek probeert hiermee aan de hand van feitelijke informatie in de loop van de tekst antwoord te geven op de volgende vragen:

- *Hoe heeft het plangebied oorspronkelijk in het natuurlijk landschap gelegen?*
- *Wat is de bodemopbouw, zijn er binnen de bodemopbouw archeologisch relevante bodemniveaus te onderscheiden en hoe diep liggen deze?*
- *In hoeverre zijn de archeologisch relevante bodemniveaus nog intact (verstoring, erosie, afdekkend substraat)?*
- *Wat is de archeologische verwachting van het plangebied en in hoeverre is deze te differentiëren in laag, middelhoog en hoog?*

Het resultaat van het archeologisch vooronderzoek is dit rapport met een conclusie omtrent het risico dat eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden verstoord als gevolg van de voorgenomen plannen. Op basis van dit rapport neemt het bevoegd gezag een beslissing in het kader van de vergunningverlening of planprocedure. Het rapport bevat waar mogelijk gegevens over de – verwachte – aan- of afwezigheid, aard, omvang, ouderdom, gaafheid, conservering en (relatieve) kwaliteit van archeologische waarden.

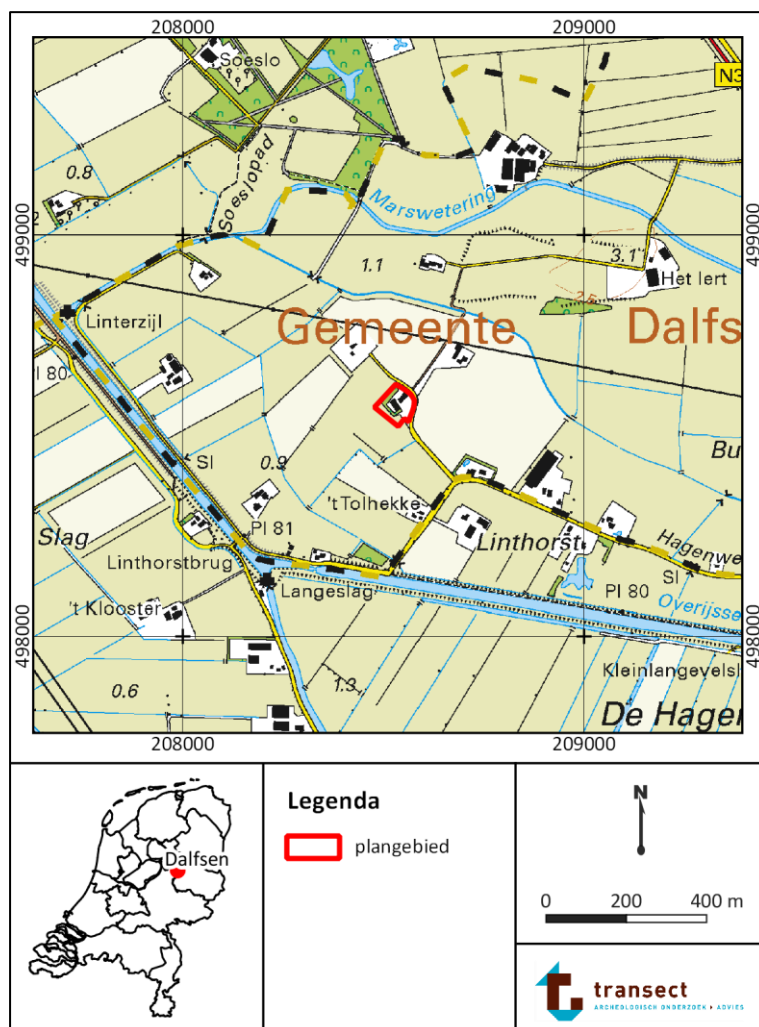
Het onderzoek is uitgevoerd conform protocollen 4002 (bureauonderzoek) en 4003 (inventariserend veldonderzoek) van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.1 (KNA 4.1).

3. Afbakening van het plan- en onderzoeksgebied

Plaats	Dalfsen
Toponiem	Hagenweg 24
Gemeente	Dalfsen
Provincie	Overijssel
Kaartblad	27E
Perceelnummer(s)	<i>Dalfsen DSN01 Y231</i>
Centrumcoördinaat	208.533 / 498.582
Oppervlakte	6.000 m ²

Binnen het archeologisch onderzoek is onderscheid gemaakt tussen het plangebied en het onderzoeksgebied. Het plangebied is het gebied waarbinnen de bodemingrepen worden uitgevoerd. Het onderzoeksgebied omvat het plangebied en een deel van het direct omringende gebied, in een straal van circa 500 m, dat bij het onderzoek wordt betrokken om tot een beter inzicht te komen in de landschappelijke, archeologische en (cultuur)historische situatie in het plangebied.

Het plangebied bevindt zich aan de Hagenweg 24 in Dalfsen (gemeente Dalfsen). Het plangebied bevindt zich op het kadastrale perceel *Dalfsen DSN01 Y231*, dat aan de oost- en noordzijde grenst aan de Hagenweg. De west- en zuidgrenzen worden gevormd door de tuin van de woning Hagenweg 24. Het plangebied is ten tijde van onderhavig onderzoek bebouwd met een woning van ongeveer 375 m². Het overige deel van het plangebied is in gebruik als tuin. De totale oppervlakte van het plangebied is ongeveer 6.000 m². De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging van het plangebied op een topografische kaart. Bron topografische kaart: PDOK.

4. Planvorming en consequenties toekomstig gebruik

Planvorming	Bestemmingsplanwijziging
Aard bodemverstoringen	Niet van toepassing
Verstoringsoppervlakte	Niet van toepassing

Binnen het plangebied bestaat het voornemen om een bestemmingsplanwijziging te laten plaatsvinden. Om deze bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken is het noodzakelijk om het archeologisch potentieel van het plangebied te bepalen, zodat in het nieuw op te stellen bestemmingsplan rekening kan worden gehouden met de omgang met archeologische waarden. Dit gebeurt door het handhaven, bijstellen of schrappen van de huidige dubbelbestemming op het gebied van archeologie.

5. Beleidskader

Onderzoekskader	Bestemmingsplanwijziging
Beleidskader	Beleidsnota archeologie gemeente Dalfsen
Onderzoeksgrens	> 5.000 m ² en 50 cm -Mv

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Met ingang van juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die (naar verwachting) in 2021 in werking zal treden.

Het archeologiebeleid van de gemeente Dalfsen met betrekking tot het plangebied is verwoord in het bestemmingsplan *Buitengebied Dalfsen* (2013) en is gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Dalfsen uit 2012. Op deze kaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Het plangebied is hierop aangeduid als een zone met een lage archeologische verwachting (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' in het bestemmingsplan). Voor deze dubbelbestemming zijn in het bestemmingsplan planregels geformuleerd. Vanuit het bestemmingsplan geldt dat voor het bouwen van een bouwwerk dat groter is dan 5.000 m² en waarvoor de bodem dieper ontgraven wordt dan 50 cm –Mv een archeologische onderzoeksplicht is. Op de vernieuwde archeologische beleidskaart (2017) is de verwachting voor het plangebied aanzienlijk veranderd (bijlage 2). In het noorden grenst het plangebied aan AWG categorie 4. Dit zijn bekend vindplaatsen met een attentiezone van 50 m rondom deze vindplaats. Het noordelijk deel van het plangebied is hierop aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting (AWV categorie 6). Het zuiden van het plangebied heeft op deze kaart eveneens een lage verwachtingswaarde, en is ingedeeld in AWV categorie 8. Onderhavig onderzoek is ingesteld om de archeologische verwachting vast te stellen en een eventuele dubbelbestemming archeologie te handhaven, bijschaven of schrappen.

6. Landschap, geomorfologie en bodem

Geologie	Oost-Nederlands Zandgebied
Geomorfologie	Lage dekzandruggen met of zonder oud bouwlanddek
Maaiveldhoogte	1,2 – 2,5 m NAP
Bodem	Hoge bruine enkeerdgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand (bEZ21)
Grondwatertrap	VI

Landschapsgenese

Gedurende het Pleistoceen is het noorden van Nederland afgedekt door een laag landijs. Bij de maximale uitbreiding van dit landijs werden de stuwwallen van Midden-Nederland gevormd, zoals de Veluwe in Gelderland en de Lemelerberg en de Holterberg in Overijssel. Onder het ijs werd een laag keileem afgezet, waardoor de ondergrond slecht doorlatend werd. In de laatste ijstijd (het Weichselien, circa 120.000 – 10.000 jaar geleden) was er geen sprake van de aanwezigheid van landijs, maar kende Nederland wel een zeer koud en droog klimaat. Hierdoor werden vanuit drooggevallen rivierbeddingen en de Noordzeebodem als gevolg van het ontbreken van vegetatie grote hoeveelheden zand weggeblazen om verder afgezet te worden als dekzand.

Het landijs is in verschillende stadia afgesmolten, is mogelijke meermaals gestagneerd en onder invloed van tijdelijke klimaatverslechtering mogelijk weer aangegroeid. Onder invloed van grote hoeveelheden smeltwater van het landijs is ten noorden van het plangebied het oerstroombdal van de Vecht uitgesleten. Dit dal had geen hoofdgeul, maar was een breed uitwaaiend systeem van beken en krekken dat zich voortdurend verlegde en in elkaar overliep, waardoor riviertjes als de Vecht en (verder noordelijk) Reest ontstonden. Tussen deze geulen ontstonden lage zandbanken en dekzandruggen. Ook gedurende de laatste ijstijd was dit nog het geval, hoewel het landijs het gebied niet bereikte.

Door deze klimaatverslechtering heerste in het gebied toendra- en poolwoestijnachtige omstandigheden, waarin de wind vrij spel heeft op het vrijwel vegetatieloze landschap. Hierdoor stoven de aanwezige zandbanken langs de rivieren op tot rivierduinen. Tussen deze rivierduinen raakt het landschap uitgeblazen, waardoor een dekzandvlakte ontstaan is. Dit dekzand maakt deel uit van de Formatie van Boxtel. Deze wisselingen in activiteit en de verschillende manieren van afzetting van sedimenten hebben samen gezorgd voor een sterk afwisselend landschap, waarin zowel sprake is van laagtes waarin lokaal veengroei plaats kon vinden als hoge dekzandkoppen die zeer goed geschikt waren voor bewoning en landbouw. Deze variëteit aan landschappen en de hierbij behorende grondstoffen maakte het gebied al vanaf het Laat-Paleolithicum aantrekkelijk voor bewoning.

Door deze klimaatverbetering raakt het landschap bedekt door vegetatie en vindt er nauwelijks actieve sedimentatie plaats. In de loop van het Holoceen vernat het gebied door een relatieve stijging van de zeespiegel en hieraan gekoppelde grondwaterspiegelstijging, waardoor veengroei plaats vindt. Dit veen vormt het Hollandveen Laagpakket binnen de Formatie van Nieuwkoop. Volgens de paleogeografische kaarten van Vos (2015; niet als kaartbeeld opgenomen) raakt het plangebied en zijn omgeving tussen 1.500 en 500 voor Chr. een tijdje door veen overdekt. Dit veen is, in tegenstelling tot het veen in West-Nederland, lange tijd op zeer kleine schaal ontgonnen en in cultuur gebracht. Dit gebeurde vanaf de Vroege Middeleeuwen door het graven van weteringen en het kanaliseren van de bestaande veenbeken, waardoor de afwatering van het gebied richting de IJssel en de Vecht kon verbeteren. Hierdoor kwam het relatief jonge en dunne veenpakket in dit gebied weer boven de grondwaterspiegel te liggen en kon het oxideren, waardoor het zeer geschikt werd voor landbouw. Op de hoge zandkopjes in dit veengebied konden kampgronden ontstaan.

Geomorfologie en maaiveldhoogte

Het plangebied is op de geomorfologische kaart gekarteerd als relatief laaggelegen dekzandruggen met of zonder oud bouwlanddek (niet als kaartbeeld opgenomen). Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN; bijlage 3) is de ligging van de het plangebied aan de voet van de deze dekzandrug met een mogelijk oud landbouwdek te herkennen. Binnen het plangebied is sprake van maaiveldhoogtes uiteenlopend van 1,1 tot 2,5 m NAP, waarbij het bestaande erf op een verhoging ligt. Dit betreffen de kamp- of esgronden waarop in de omgeving van het plangebied meerdere erven gelegen zijn. De kampen zijn ontstaan vanaf de Late Middeleeuwen om tot een betere ontginning van het gebied te kunnen komen. De relatief lagere maaiveldhoogte aan de zuidzijde van het plangebied is daarnaast indicatief voor relatief nattere omstandigheden, waarmee het ongeschikt is voor bewoning gedurende het Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen.

Bodem en grondwater

In het plangebied komen hoge bruine enkeerdgronden voor die zich gevormd hebben in leemarm en zwak lemig fijn zand (kaartcode zEZ21; bijlage 4). Hoge enkeerdgronden zijn gronden met een minstens 50 cm dik plaggendek, dat vanaf de Late-Middeleeuwen is ontstaan door potstalbemesting, waarbij het stalstrooisel bestond uit bosstrooisel en graszoden, die over het algemeen in de nabijheid van beekdalen worden gewonnen (De Bakker en Schelling, 1989). Mogelijk dekken dergelijke eerddeken een oudere podzolbodem of vaaggrond af. In de omgeving komen onder andere vlakvaaggronden voor (kaartcode Zn21). Vlakvaaggronden vormen zich over het algemeen in gebieden waar sprake is van periodiek zeer hoge grondwaterstanden. Ze worden gekenmerkt door de aanwezigheid van een relatief dunne zwak humeuze bouwvoor. Er is slechts weinig sprake van bodemvorming. Het voorkomen van vlakvaaggronden is over het algemeen een indicatie van slechte bewoonbaarheid gedurende de prehistorie. De ondergrond is over het algemeen zeer bleek van kleur, het gevolg van reductie (de Bakker en Schelling, 1989).

De grondwatertrap binnen het plangebied is gekarteerd als VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen de 40-80 cm –Mv ligt. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt beneden de 120 cm -Mv. Archeologisch gezien betekenen dergelijke grondwaterstanden dat binnen 120 cm –Mv geen onverbrande organische archeologische resten zoals hout, leer, bot- of plantmateriaal meer verwacht worden. Deze zullen als gevolg van oxidatie en zure omstandigheden in de bodem waarschijnlijk al zijn afgebroken. Anorganische resten (zoals aardewerk of vuursteen) of verbrande organische resten kunnen wel bewaard zijn gebleven binnen 120 cm –Mv.

7. Archeologische verwachtingen, waarden en onderzoeken

Wettelijk beschermde monumenten	Nee
AMK-terreinen (binnen 500 m)	Op enige afstand
Archeologische waarden (binnen 500 m)	Ja

Het plangebied heeft op de gemeentelijke beleids- en verwachtingenkaart een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Deze verwachting hangt samen met de ligging van het in een relatief laag gelegen en vochtig gebied. Er lijkt echter wel enige sprake van een archeologische verwachting op het aantreffen van waarden samenhangend met de ontginningsgeschiedenis van het buitengebied van Dalfsen en Zwolle.

In het plangebied zijn geen onderzoeken of vondsten gemeld in Archis. In de omgeving van het plangebied is wel een aantal vondsten en onderzoeken bekend. Deze zullen, samen met de AMK-terreinen in het onderzoeksgebied, hieronder kort besproken worden aan de hand van gegevens uit Archis3 en Dans Easy. De ruimtelijke ligging van deze onderzoeken en vondsten is afgebeeld in bijlage 5.

AMK-terreinen

Op ongeveer 250 m ten noorden van het plangebied bevindt zich AMK-terrein 2.827 ter plaatse van de Ganzepanweg. Dit is als zodanig gekarteerd wegens de aanwezigheid van bewoningssporen uit de Vroege Middeleeuwen. Hier is een scherf Badorf-aardewerk aangetroffen (type Dorestad wII), een scherf Dorestad wVI aardewerk met radstempel-indrukken en een klein fragment kogelpotaardewerk (vondstmeldingen 2841264100 en 2763391100).

Onderzoeken

Het enige onderzoek dat is uitgevoerd in de omgeving van het plangebied betreft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Econsultancy, in een wijde straal rondom het plangebied, ten behoeve van de waterbeheersingswerkzaamheden rondom de Marswetering. In dit onderzoek is vastgesteld dat langs de randen van het beekdal met name vlakvaaggronden aanwezig zijn, ook daar waar op voorhand verwacht werd een enkeerdgrond aan te treffen. Aan de vlakvaaggronden wordt een dusdanig lage verwachting op het aantreffen van intacte waarden toegekend, dat niet wordt aanbevolen tot het uitvoeren van vervolgonderzoek (Holl en Louwe, 2018; onderzoeksmelding 4591245100).

Historische Kring Dalfsen

De Historische Kring van Dalfsen, bij monde van Ab Goutbeek, geeft aan dat het plangebied in een oud rivierduinlandschap ligt. Bij hen is bekend dat aan de Koelmansweg en de Molenhoekweg bewoningssporen uit de Bronstijd zijn aangetroffen, onder andere weefgetouwgewichten. Ook is er een ijzeroven, een Romeinse waterput en bandreliëfscherven. Verder ten oosten van het plangebied zijn ook klokbekerscherven, middeleeuws aardewerk en mesolithisch materiaal aangetroffen. Ten slotte ligt ook het middeleeuws Koningsgoed *De Ierte* in de nabijheid van het plangebied.

Samenvattend is te stellen dat in de omgeving van het plangebied weinig bekend is op het gebied van archeologie, veroorzaakt door een zeer beperkte hoeveelheid archeologisch onderzoek in de omgeving. Enige archeologische waarde is waarschijnlijk af te leiden van historische erven in de omgeving (zie ook hoofdstuk 8) en van potentiële wegen of sporen van landgebruik samenhangend met de ontginning van het gebied.

8. Historische situatie, huidig gebruik en bodemverstoringen

Historisch gebruik	Erf
Huidig gebruik	Bebouwd, tuin
Bekende verstoringen	Landbouw

Historische situatie

Het plangebied ligt aan het uiterste westen van de gemeente Dalfsen, tussen de historische buurtschappen van Laag Zuthem en Wijthmen. Dit gebied staat van oudsher bekend als een laaggelegen gebied, tussen de *Marslanden* (moeraslanden) en de *Buitenhoek*. De vochtige omstandigheden worden onderstreept door de aanwezigheid van de *Marswetering*, de *Nieuwe Wetering* en diverse beken en sloten. Binnen dit gebied zijn echter lokale hoogtes en ontginningen aanwezig, zoals de zogenaamde *Korte Kampen* waarbinnen het plangebied valt. Deze kampen bestonden uit relatief kleine afgeperkte stukken akkerland op dekzandruggen en hooi- en weilanden in de lagere beekdalen, waar het erf tussenin gelegen was. Deze ontstonden vaak als een individuele ontginning van het landschap, in tegenstelling tot de gemeenschappelijke esgronden in Noord-Brabant. Dergelijke gebieden worden gekenmerkt door heggen langs de wegen en erven, waardoor soms zeer gesloten landschappen kunnen ontstaan.

Dit landschap is duidelijk zichtbaar op de oudst geraadpleegde kaart van het gebied, de Hottingerkaart uit circa 1770-1780 (figuur 2). Op deze kaart is te zien dat het plangebied aan de rand van het ontginningsgebied ligt, binnen een aantal hagen of bosschages, waar mogelijk een gebouw binnen het plangebied aanwezig is. De beperkte schaal waarop deze kaart getekend is maakt dit enigszins onduidelijk. De kadastrale minuutkaart uit 1811-1832 biedt een groter detail, waaruit dan ook direct blijkt dat het plangebied binnen het gebied van een erf ligt, genaamd 't *Eind* (figuur 3). Deze naamgeving verwijst waarschijnlijk naar de ligging van het erf aan de uiterste rand van de kampen, voor het gebied overgaat in de *Secdoornse Broeken* (Heino). Aanvankelijk loop het pad waarmee dit erf te bereiken is nog centraal door het plangebied (figuur 3-7), maar dit wordt in de jaren '70 van de 20^e eeuw langs de noordzijde van het plangebied gelegd om de overige erven in de omgeving beter bereikbaar te maken (figuur 8).

Uit het beschikbare kaartmateriaal blijkt dat binnen het plangebied een grote mate van bebouwing plaats heeft gevonden. Tussen 1811 en 2018 zijn meerdere boerderijen en schuren gebouwd en weer gesloopt. De huidige bebouwing in het plangebied stamt uit verschillende periodes, waarbij de huidige woonboerderij in het plangebied stamt uit circa 1890-1900, de zuidelijk gelegen schuur uit ongeveer 1960 en het bijgebouw direct ten oosten van de woonboerderij uit 1985. Van deze panden zijn ten tijde van onderhavig onderzoek geen bouwtekeningen beschikbaar. Het is daarom niet volledig duidelijk of en hoeverre de ondergrond in het plangebied hierdoor reeds verstoord is geraakt.

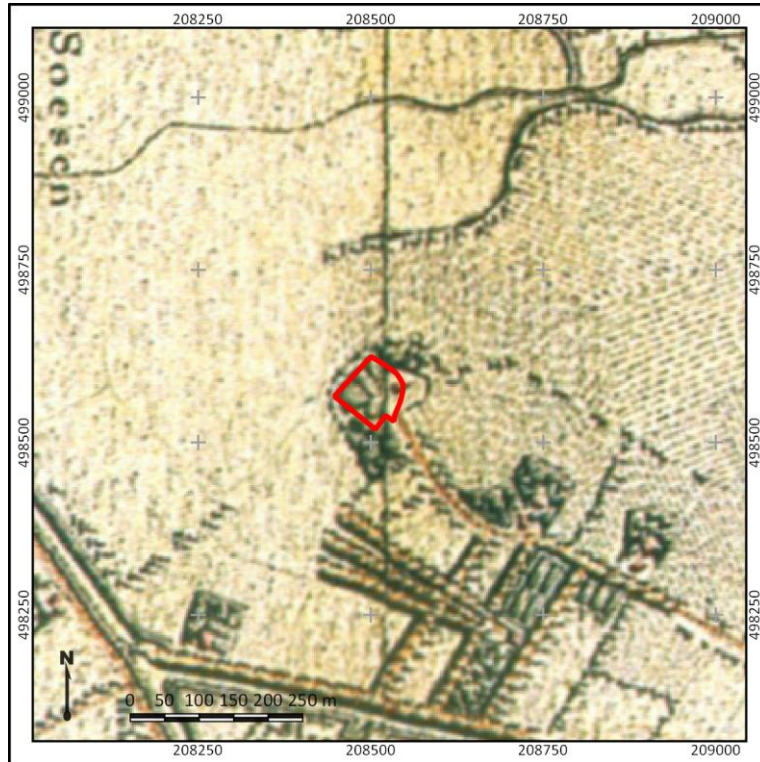
Huidig gebruik en bodemverstoringen

In het plangebied is een woonboerderij met diverse schuren en bijgebouwen aanwezig, het overige deel van het plangebied is in gebruik als tuin. In het gebied heeft in ieder geval bodemverstoring plaatsgevonden ten behoeve van de aanleg van de huidige panden, maar het is voornamelijk onduidelijk in hoeverre dit tot verstoring heeft geleid. Wel is bekend dat voor de toekomstige bouw van een woning reeds een aantal poeren aan de noordwestzijde van de woonboerderij zijn ingegraven. Deze hebben een oppervlakte van 1m bij 1m tot een diepte van ongeveer 1,0 m -Mv. Indien de wanden van de kuil nog zichtbaar zijn, dan kunnen deze onderzocht worden tijdens een veldbezoek.

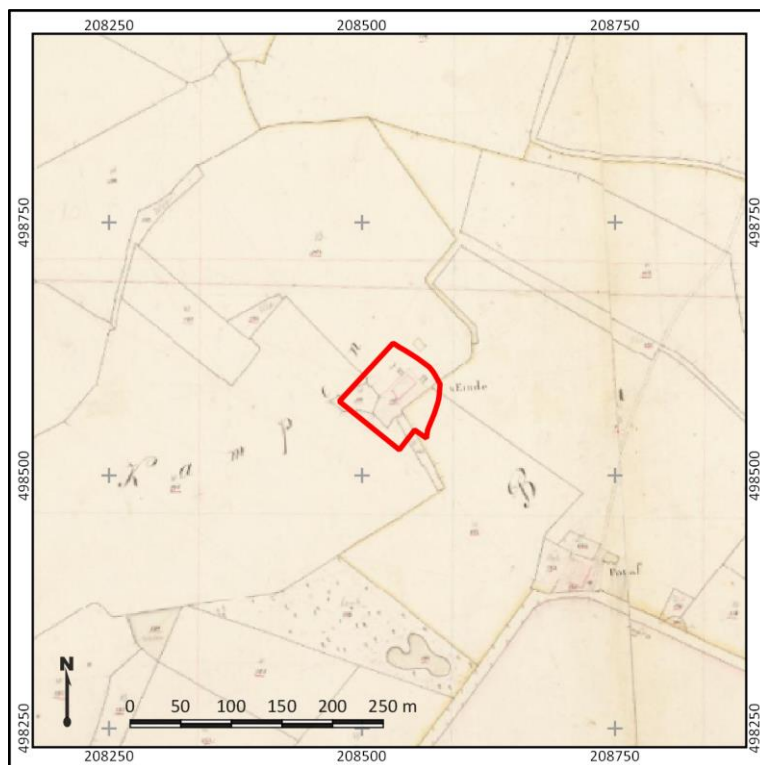
In het Bodemloket is bekend dat in het plangebied een ondergrondse brandstoftank aanwezig is. Deze is op basis van de gegevens hier aanwezig voldoende gesaneerd/onderzocht. De rapportage hiervan is

ten tijde van onderhavig onderzoek niet beschikbaar, waardoor onduidelijk is waar deze tank zich bevindt of bevonden heeft.

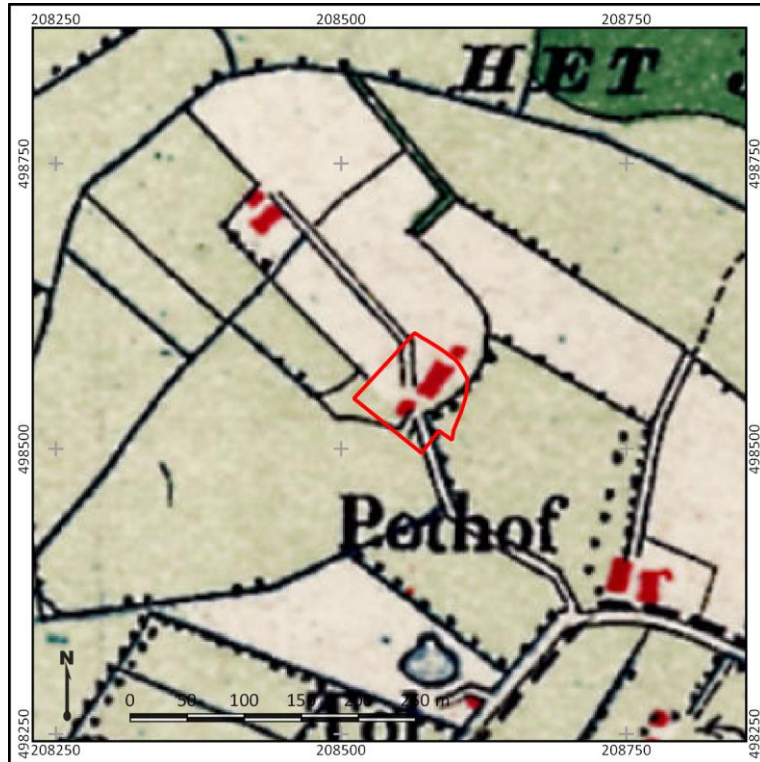
Eveneens kunnen als gevolg van vroegere landbouwwerkzaamheden, bioturbatie en grondverzet ten behoeve van de huidige tuin- en erfinrichting lokale verstoringen verwacht worden. Het is echter op basis van bureauonderzoek niet te zeggen in welke mate dit tot bodemverstoringen heeft geleid. Ook de aanwezigheid van een voormalig pad of weg door het plangebied kan voor verstoringen gezorgd hebben, hoewel deze weg potentieel ook als een archeologische waarde te bestempelen is.



Figuur 2. Het plangebied (rood omlijnd) de Hottingerkaart uit 1770-1780
 Bron: beeldbank.cultureelergoed.nl



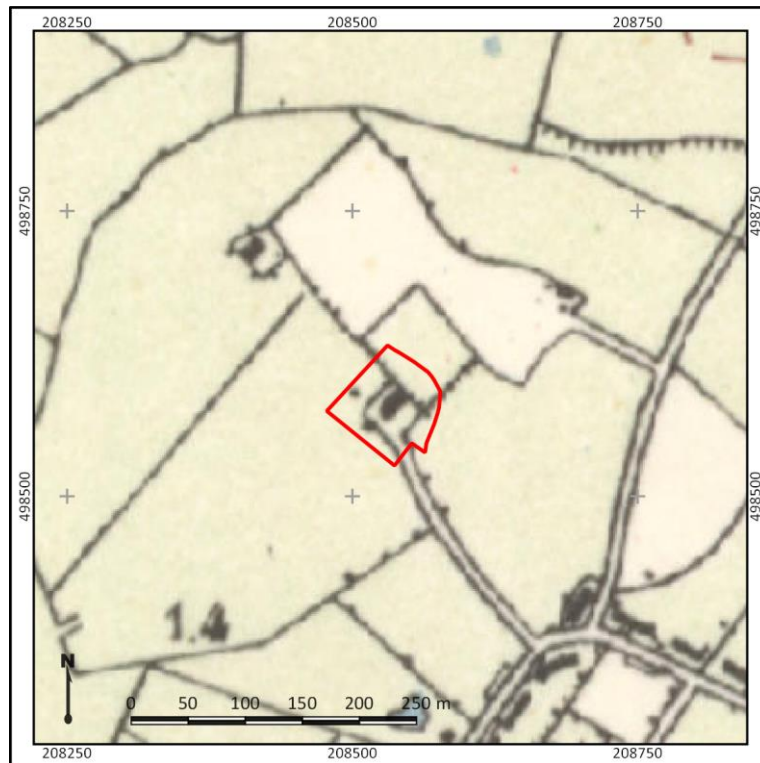
Figuur 3. Het plangebied (rood omlijnd) op de kadastrale minuutkaart uit 1832.
 Bron: beeldbank.cultureelergoed.nl



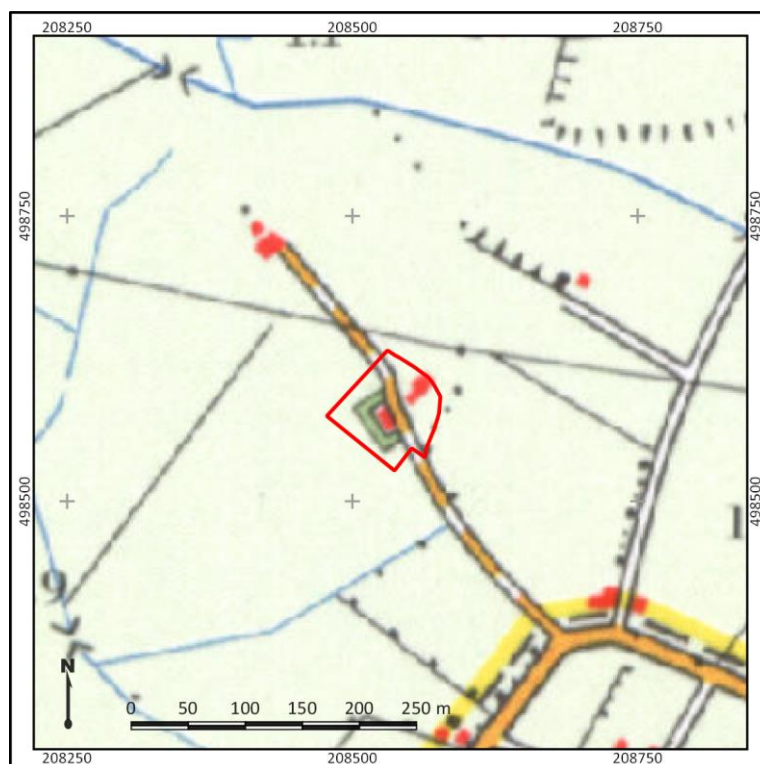
Figuur 4. Het plangebied (rood omlijnd) op een topografische kaart uit 1880. Bron: topotijdreis.nl.



Figuur 5. Het plangebied (rood omlijnd) op een topografische kaart uit 1920. Bron: topotijdreis.nl.



Figuur 6. Het plangebied (rood omlijnd) op een topografische kaart uit 1950. Bron: topotijdreis.nl.



Figuur 7. Het plangebied (rood omlijnd) op een topografische kaart uit 1980. Bron: topotijdreis.nl.



Figuur 8. Het plangebied (rood omlijnd) op een topografische kaart uit 1997. Bron: topotijdreis.nl.

9. Gespecificeerde archeologische verwachting

Kans op archeologische waarden	Laag-Hoog
Periode	Laag: Laat-Paleolithicum t/m Romeinse tijd Hoog: Vroege Middeleeuwen – Nieuwe tijd
Complextypen	Sporen van infrastructuur en landgebruik, bebouwing en erf-gerelateerde verschijnselen.
Stratigrafische positie	Top van dekzandafzettingen en eventueel opgebracht pakket
Diepteligging	Vanaf maaiveld

Aanwezigheid en dichtheid

Het plangebied bevindt zich in het dekzandgebied, aan de uiterste rand van de kamptonggingen van Dalfsen. Gedurende de prehistorie heeft het plangebied lange tijd onder ongunstige omstandigheden voor bewoning verkeerd. Dit is gebaseerd op de ligging aan de voet van een dekzandrug richting een dekzandvlakte, die zelfs korte tijd overgroeid is geraakt met veen. Vanaf de Vroege Middeleeuwen, maar met name de Late Middeleeuwen, worden deze gebieden in toenemende mate in ontginning gebracht, door het draineren van het gebied en het aanleggen van erven en kampen. Gebaseerd op kaartmateriaal vanaf circa 1770 maakt het plangebied deel uit van een dergelijk historisch erf, dat mogelijk in of direct naast het plangebied voorgangers heeft gekend. Daarom is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode Vroege Middeleeuwen – Nieuwe tijd.

Stratigrafische positie

Het archeologisch relevante niveau bevindt zich vanaf maaiveld. Het wordt gevormd door de top van de dekzandafzettingen en een eventueel opgebracht humeus pakket, waarin zich sporen van landgebruik, bebouwing of erf-gerelateerde verschijnselen voor kunnen doen. Mogelijk is sprake van meerdere niveaus, waarbij een ouder maaiveldniveau is begraven onder een recent ophoogpakket. In de top het dekzand kunnen – zij het beperkt - sporen van bodemvorming aanwezig zijn, die indicatief zijn voor zowel de diepteligging van archeologische resten en de mate van intactheid ervan.

Complextypen

In het plangebied worden (onverhoogde) nederzettingsterreinen, sporen van infrastructuur en landgebruik en erf-gerelateerde verschijnselen verwacht. Nederzittingscomplexen zouden zich kunnen kenmerken door een vondstlaag of dichte vondstenstrooiing, maar gezien de verwachte ligging binnen een erf zullen deze zich eerder kenmerken door grondsporen of funderingsresten. Ook sporen van landgebruik, infrastructuur en erf-gerelateerde verschijnselen zullen zich met name kenmerken door de aanwezigheid van grondsporen, aan te tonen als een verkleuring van de ondergrond in de natuurlijke matrix. Deze is naar verwachting in delen van het plangebied door landbouw- en graafwerkzaamheden aangetast, maar in hoeverre daardoor eventueel aanwezige archeologische sporen en vondsten verdwenen zijn, is niet bekend. Daarom hoeft het ontbreken van een intacte bodemopbouw ook niet per definitie te betekenen dat geen sprake meer is van archeologische waarden in het plangebied, daar historische werkzaamheden soms hetzelfde uiterlijk kunnen vertonen als moderne verstoringen. Om deze reden is een verkennend booronderzoek in het plangebied noodzakelijk om hierover meer uitspraken te kunnen doen.

10. Resultaten veldonderzoek

Onderzoekstrategie	Verkennend booronderzoek
Aantal boringen	5
Type boor	Edelmanboor
Boordiameter	7 cm
Maximale boordiepte	180 cm -Mv

Werkwijze

Het doel van het veldonderzoek is het toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting in het plangebied, zoals deze is opgesteld in Hoofdstuk 9. Hiertoe is in het plangebied ter plaatse van de voorgenomen ontwikkelingen een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De boringen zijn gebruikt om de mate van intactheid van de bodem te bepalen, inzicht te krijgen in de bodemopbouw en de landschappelijke ligging van het plangebied. In totaal zijn in het plangebied vijf boringen gezet (boring 1-5).

De boringen zijn handmatig gezet met behulp van een Edelmanboor met een diameter van 7 cm tot een diepte van maximaal 180 cm -Mv. De opgeboorde monsters zijn handmatig verbrokkeld, versneden en doorzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren (zoals bot, aardewerk, baksteen, bewerkt vuursteen en houtskool). De verkennende boorkernen zijn gefotografeerd, waarna ze zijn beschreven volgens de NEN5104 en de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB; SIKB 2008). De foto's en beschrijvingen zijn opgenomen in bijlagen 8 en 9. De boringen zijn zo uitgevoerd ter plaatse van de voorgenomen ingrepen in het plangebied, grotendeels rondom de bestaande bebouwing. De boorpuntenkaart is afgebeeld in bijlage 6. De hoogteligging ten opzichte van NAP van de boorpunten is afgeleid van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN; bijlage 3).

Veldwaarnemingen

Binnen het plangebied zijn beperkte verschillen in maaiveldhoogte zichtbaar. Deze hangen grotendeels samen met de terreininrichting. Het noordelijk deel van het plangebied, het erf, ligt circa 50-70 cm hoger. In het gehele plangebied ligt puin aan maaiveld. Tussen het puin zijn geen archeologische relevante indicatoren aangetroffen. Een impressie van de situatie in het plangebied is weergegeven in figuur 9.



Figuur 9. Impressie van het plangebied. De linker foto betreft de zuidzijde van het plangebied, de rechter foto betreft de noordwestzijde van het plangebied

Lithologie en bodemopbouw

De bodemopbouw in het plangebied is niet volledig uniform, maar komt wel in sterke mate overeen met de opgestelde verwachting in hoofdstuk 9.

- Centraal in het plangebied, ter plaatse van boring 3, bleek het niet mogelijk om in de natuurlijke afzettingen te geraken. Deze boring is meermaals gestaakt op dieptes uiteenlopend van 30-50 cm -Mv, in een pakket zeer vast geel en rood puin. Dit betreft mogelijk historisch puin, samenhangend met het pad zichtbaar op de historische kaarten of de aanwezigheid van historische funderingen.
- In het noordelijk deel van het plangebied, ter plaatse van boringen 1 en 2 is sprake van een pakket van 130-140 cm dikte bestaande uit matig fijn, matig siltig en matig humeus zand. Dit betreft waarschijnlijk een (sub-)recent opgebracht pakket ter verbetering van de omstandigheden voor landbouw, de es- of kampgronden. Aan de onderzijde van dit pakket, op 130-140 tot 150-155 cm -Mv, is een pakket zeer vlekkig, zwak humeus zand aangetroffen. Op basis van de gevleetheid van het pakket is hier vast te stellen dat het gaat om een doorwerkingslaag van de kampgrond en de natuurlijke ondergrond, het dekzand. Aangezien het pakket sterk gevlekt is, is het onwaarschijnlijk dat het ook een sporenlaag betreft. Op een diepte van 150-155 wordt hier de natuurlijke ondergrond aangetroffen, een pakket grijs, matig fijn en matig siltig zand waarin fijne roestvlekken en siltige lagen te herkennen zijn. Dit pakket is geïnterpreteerd als verspoeld dekzand, waarin de boringen op 180 cm -Mv geëindigd zijn.
- In het zuidelijk deel van het plangebied is sprake van een soortgelijke bodemopbouw, maar is het humeuze pakket aanzienlijk minder dik. Hier is sprake van een bouwvoor of dunne kampgrond van 55-60 cm dikte, die een sterke mate van recente homogenisatie en bioturbatie vertoont. Hierin zijn fijn puin en snippers landbouwplastic aangetroffen, waardoor het vermoeden bestaat dat dit deel van het plangebied in de afgelopen 50 jaar ten gevolge van agrarische werkzaamheden verstoord is geraakt. De natuurlijke ondergrond bestaat ook hier uit een pakket matig siltig zand met siltige banden dat grijs van kleur is. Dit betreft waarschijnlijk verspoeld dekzand, waarin de boringen zijn geëindigd op een diepte van 90 cm -Mv.

Archeologische indicatoren

Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Daarbij moet worden opgemerkt dat het opsporen van vondstmateriaal niet de insteek van dit onderzoek is geweest. Om vast te kunnen stellen of sprake is van een vindplaats in het plangebied, is een meer gebied-specifieke en intensieve onderzoeksstrategie noodzakelijk.

Archeologische interpretatie

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat sprake is van twee verschillende verwachtingen op het aantreffen van archeologische waarden. Deze twee verwachtingen zijn op kaart weergegeven in bijlage 7. In het noordelijk deel van het plangebied is sprake van een hoge verwachting samenhangend met de aanwezigheid van kampgronden en de vermoedelijke aanwezigheid van funderingen van historische bebouwing, die teruggaat tot in elk geval de late 18^e eeuw. Daarmee is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd in dit deel van het plangebied. Deze kunnen worden aangetroffen vanaf maaiveld.

In het zuidelijke deel van het plangebied is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden, gebaseerd op de aanwezigheid van een sterk geroerde top van de natuurlijke afzettingen en aanzienlijk dunner humeus pakket of kampgrond. Hierbij is de natuurlijke ondergrond volledig opgenomen in de moderne bouwvoor.

De natuurlijke ondergrond in het plangebied bestaat uit een pakket dekzand. Gezien de mate van reductie en de siltige banden aangetroffen in dit pakket dekzand, betreft het waarschijnlijk een pakket verspoeld dekzand. Deze afzettingen zijn gedurende de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen slecht bewoonbaar. Vanaf de Middeleeuwen worden er de kampongining op gesticht, zodat de bewoonbaarheid en het landgebruik aanzienlijk toeneemt.

11. Conclusies en advies

Conclusie

Uit het vooronderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van twee verschillende verwachtingen op het aantreffen van archeologische waarden. Deze verschillende verwachtingen zijn op kaart weergegeven in bijlage 7.

- In het noordelijk deel van het plangebied is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologisch waarden, gebaseerd op de aanwezigheid van historische funderingen en een dik humeus pakket als onderdeel van de kampongining van het historisch erf 't *Einde*. Op basis van historisch kaartmateriaal gaat dit erf terug tot minimaal de late 18^e eeuw, maar uit de omgeving is bekend dat er ook aanzienlijk oudere erven aanwezig zijn. Daarom is in het noordelijk deel sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. Dit betekent een bijstelling naar boven van de huidige lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit alle periodes.
- In het gehele plangebied is vastgesteld dat sprake is van een natuurlijke ondergrond bestaande uit verspoeld dekzand, afzettingen die gedurende de periode Laat Paleolithicum tot de Vroege Middeleeuwen (tot de aanleg van de kampen) slechte omstandigheden voor bewoning zullen hebben gekend. Daarom is voor deze periode een lage verwachting vast te stellen. In het zuidelijk deel van het plangebied is daarnaast vastgesteld dat het opgebrachte humeuze pakket dusdanig dus is geweest, dat dit door moderne agrarische werkzaamheden verstoord is geraakt. Daarom is in dit deel van het plangebied sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit alle periodes.

Advies

In het plangebied is vastgesteld dat sprake is van twee verschillende verwachtingen op het aantreffen van archeologische waarden. Hieruit vloeit voort dat ook sprake dient te zijn van een verschillend advies op het gebied van de nieuwe dubbelbestemming archeologie. Dit advies is ook op kaart weergegeven in bijlage 7.

- In dat deel van het plangebied waar sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden adviseren wij om geen nieuwe dubbelbestemming op het gebied van archeologie op te nemen. Naar verwachting zullen hier bij eventuele toekomstige ingrepen in het plangebied geen archeologische waarden worden verstoord. Mochten hier tijdens eventuele toekomstige ingrepen in het plangebied onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, dan willen we de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden graag wijzen op de wettelijke plicht deze toevalsvondsten direct te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Dalfsen (Erfgoedwet 2016; artikel 5.10).
- In dat deel van het plangebied waar sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden samenhangend met het historische erf 't *Einde*, in het noordelijk deel van het plangebied, adviseren wij om de bestaande dubbelbestemming aan te scherpen. Wij adviseren een nieuwe "Dubbelbestemming AWG categorie 3" op te nemen in het bestemmingsplan, waarbij eventuele ingrepen in de ondergrond groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -Mv vooraf moeten worden gegaan door een aanvullend archeologisch onderzoek.

Het bovenstaande vormt een advies. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Dalfsen, om op basis van de resultaten van dit rapport een selectiebesluit te nemen over de daadwerkelijke omgang met eventuele archeologische waarden in het plangebied. Dit besluit mag afwijken van het advies afgegeven door Transect.

12. Geraadpleegde bronnen

Archeologische kaarten en databestanden

- Archeologische Monumenten Kaart (AMK), Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE), Amersfoort, 2007.
- Archeologisch Informatie Systeem (Archis3), Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE), Amersfoort, 2015.
- www.ahn.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.planviewer.nl
- www.topotijdreis.nl
- www.bodemloket.nl
- www.dinoloket.nl
- www.edugis.nl
- Beeldbank.cultureelerfgoed.nl
- www.ikme.nl
- www.dans.easy.knaw.nl
- www.pdok.nl
- Geologische Overzichtskaart van Nederland (2010), TNO.
- Historische Kring Dalfsen

Literatuur

Bakker, H., de, en J. Schelling, 1989. *Systeem van bodemclassificatie voor Nederland. De hogere niveaus*, Wageningen.

Berendsen, H.J.A., 2005. *Landschappelijk Nederland*, Assen.

Cohen, K.M., E. Stouthamer, H.J. Pierik, en A.H. Geurts, 2012. *Digitaal Basisbestand Paleogeografie van de Rijn-Maas Delta*. Utrecht.

Holl, J. en E. Louwe, 2018, *Archeologisch verkennend booronderzoek Marswetering fase II gemeente Dalfsen*, Zwolle (Econsultancy-rapport 6173.002).

Jongmans, A.G., M.W. van den Berg, M.P.W. Sonneveld, G.J. W.C. Peek, en R.M. van den Berg van Saparoea. *Landschappen van Nederland*. Wageningen, 2013.

Mulder, E.F.J. de, M.C. Geluk, I.L. Ritsema, W.E. Westerhof, en T.E. Wong, 2003. *De ondergrond van Nederland*. Houten.

Stouthamer, E., K.M. Cohen, en W.Z. Hoek. *De vorming van het Land*. Utrecht: Perspectief Uitgevers, 2015.

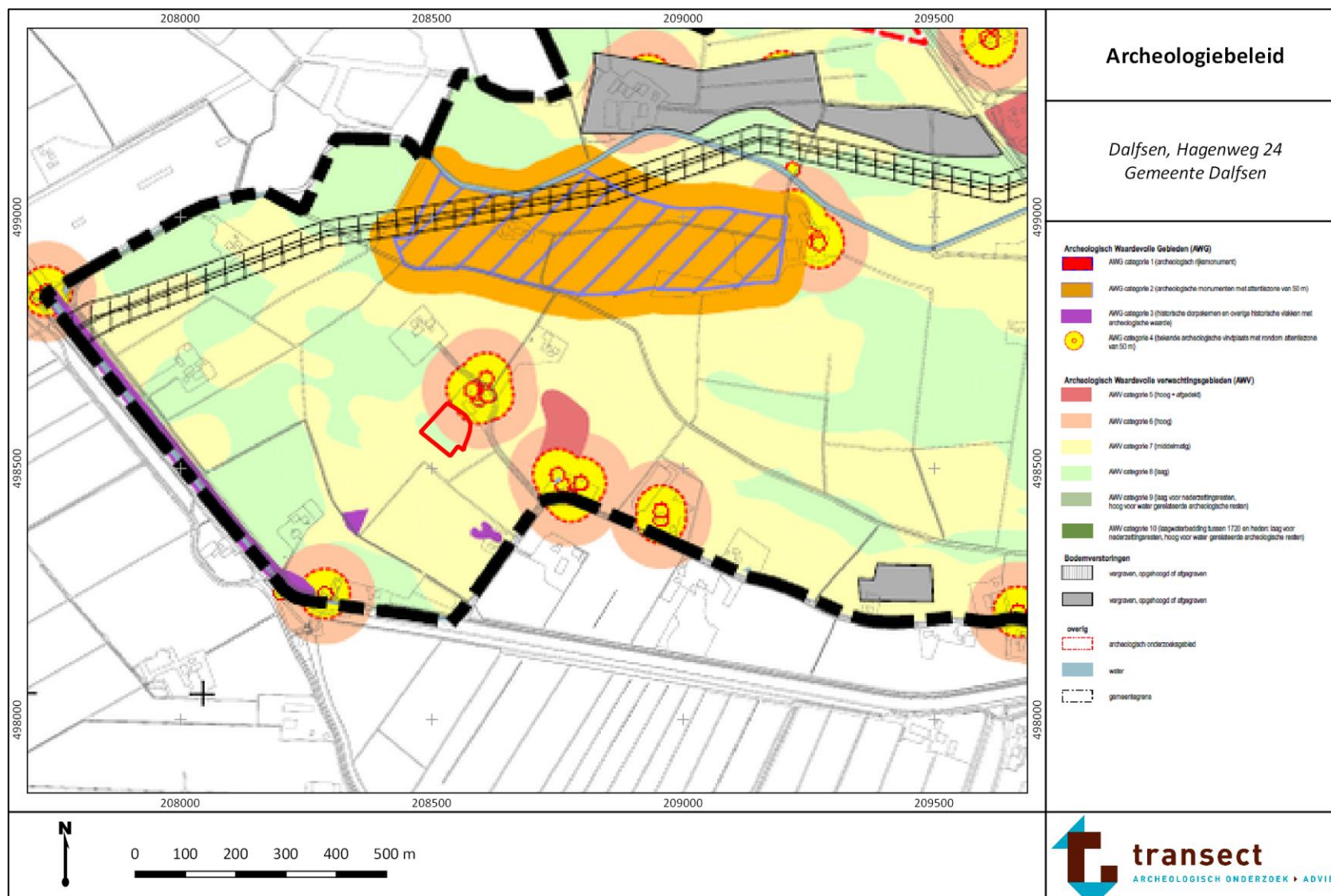
Vos, P.C., 2015. Compilation of the Holocene paleogeographical maps of the Netherlands, in P.C. Vos (ed.), *The origin of the Dutch coastal landscape*, Groningen, 50-81.

Vos, P.C./S. de Vries, 2015. *2e generatie paleogeografische kaarten van Nederland (versie 2.0)*. sd, www.archeologieinnederland.nl (11-30-2015).

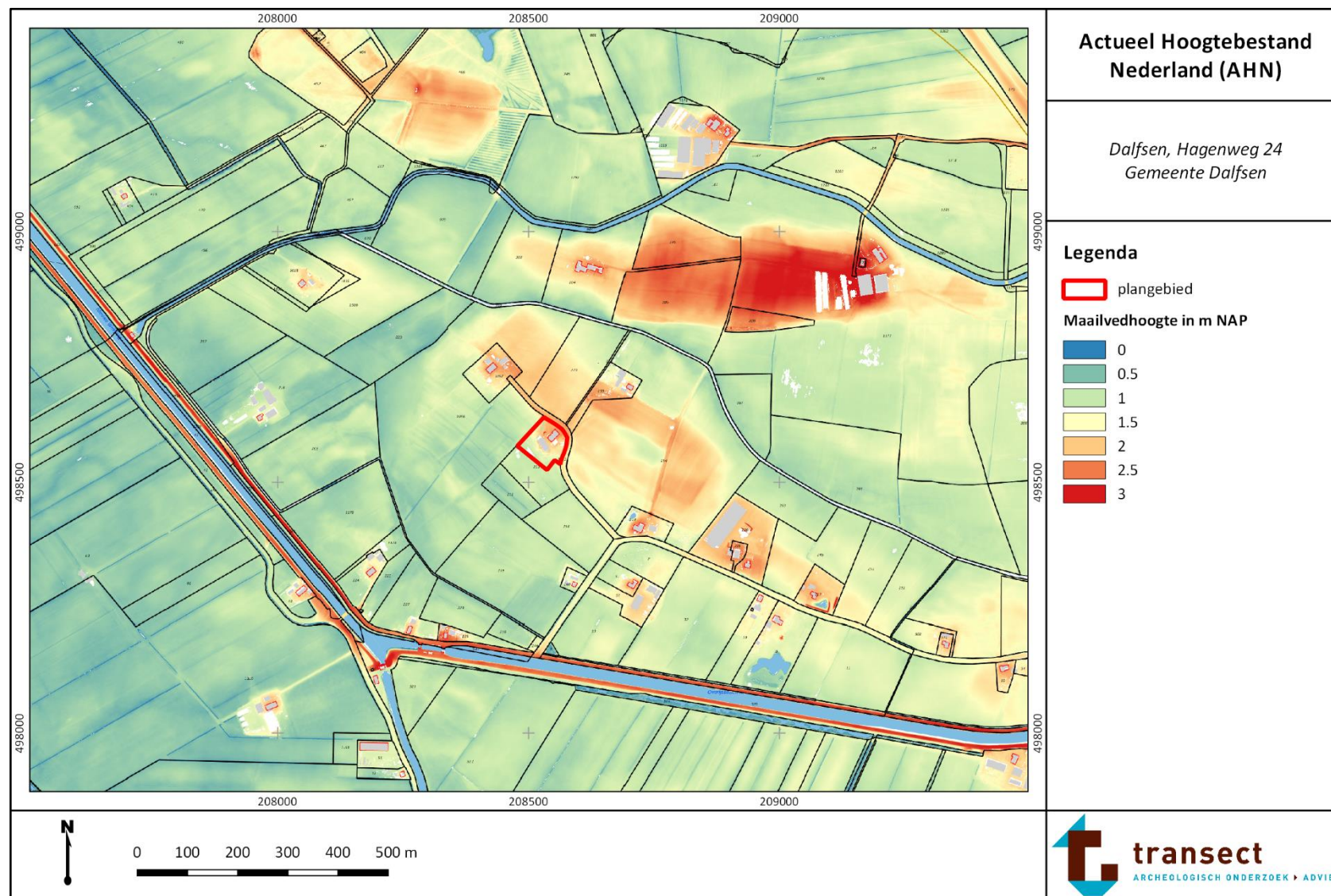
Bijlage 1. Archeologische periode-indeling voor Nederland

Periode	Deel-/subperiode	Van	Tot
Recent		1945 na Chr.	2050 na Chr.
Nieuwe Tijd	Late-Nieuwe tijd	1850 na Chr.	1945 na Chr.
	Midden-Nieuwe tijd	1650 na Chr.	1850 na Chr.
	Vroege-Nieuwe tijd	1500 na Chr.	1650 na Chr.
Middeleeuwen	Late-Middeleeuwen B	1250 na Chr.	1500 na Chr.
	Late-Middeleeuwen A	1050 na Chr.	1250 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen D	900 na Chr.	1050 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen C	725 na Chr.	900 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen B	525 na Chr.	725 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen A	450 na Chr.	525 na Chr.
Romeinse Tijd	Laat-Romeinse tijd B	350 na Chr.	450 na Chr.
	Laat-Romeinse tijd A	270 na Chr.	350 na Chr.
	Midden-Romeinse tijd B	150 na Chr.	270 na Chr.
	Midden-Romeinse tijd A	70 na Chr.	150 na Chr.
	Vroeg-Romeinse tijd B	25 na Chr.	70 na Chr.
	Vroeg-Romeinse tijd A	12 voor Chr.	25 na Chr.
IJzertijd	Late-IJzertijd	250 voor Chr.	12 voor Chr.
	Midden-IJzertijd	500 voor Chr.	250 voor Chr.
	Vroege-IJzertijd	800 voor Chr.	500 voor Chr.
Bronstijd	Late-Bronstijd	1100 voor Chr.	800 voor Chr.
	Midden-Bronstijd B	1500 voor Chr.	1100 voor Chr.
	Midden-Bronstijd A	1800 voor Chr.	1500 voor Chr.
	Vroege-Bronstijd	2000 voor Chr.	1800 voor Chr.
Neolithicum	Laat-Neolithicum B	2450 voor Chr.	2000 voor Chr.
	Laat-Neolithicum A	2850 voor Chr.	2450 voor Chr.
	Midden-Neolithicum B	3400 voor Chr.	2850 voor Chr.
	Midden-Neolithicum A	4200 voor Chr.	3400 voor Chr.
	Vroeg-Neolithicum B	4900 voor Chr.	4200 voor Chr.
	Vroeg-Neolithicum A	5300 voor Chr.	4900 voor Chr.
Mesolithicum	Laat-Mesolithicum	6450 voor Chr.	4900 voor Chr.
	Midden-Mesolithicum	7100 voor Chr.	6450 voor Chr.
	Vroeg-Mesolithicum	8800 voor Chr.	7100 voor Chr.
Paleolithicum	Laat-Paleolithicum B	18.000 BP	8.800 voor Chr.
	Laat-Paleolithicum A	35.000 BP	18.000 BP
	Midden-Paleolithicum	300.000 BP	35.000 BP
	Vroeg-Paleolithicum	-	300.000 BP

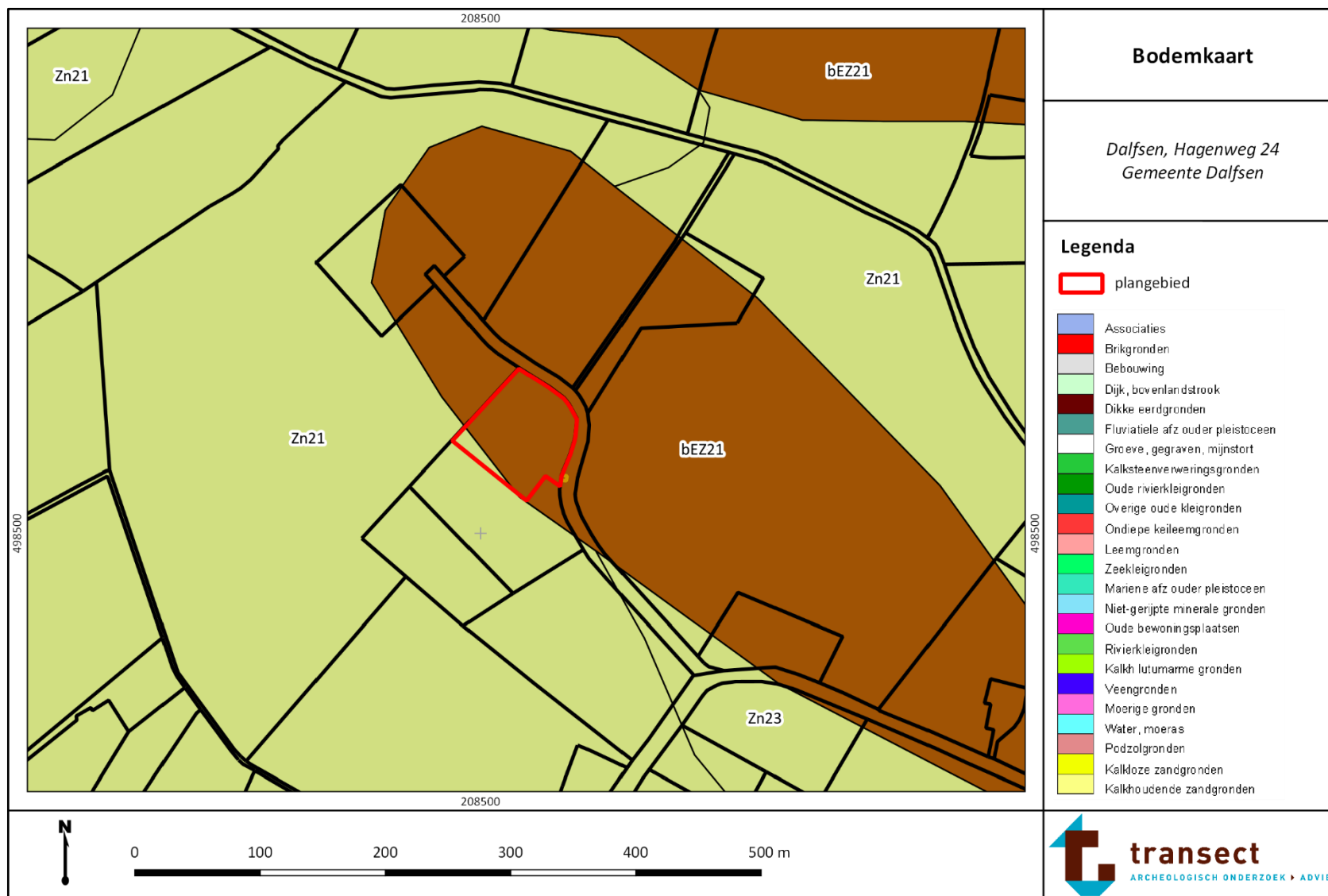
Bijlage 2. Archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen



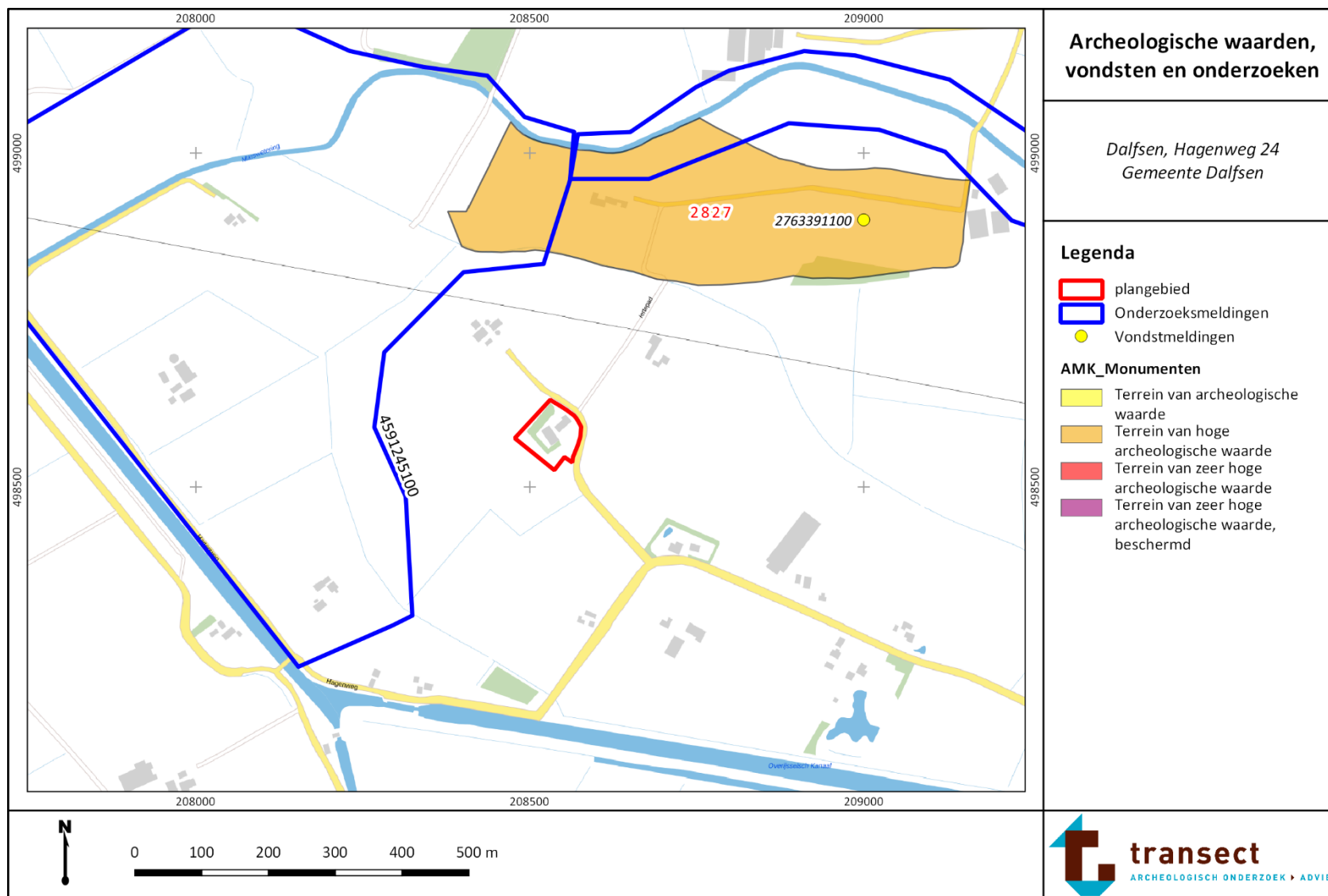
Bijlage 3. Maaiveldhoogte



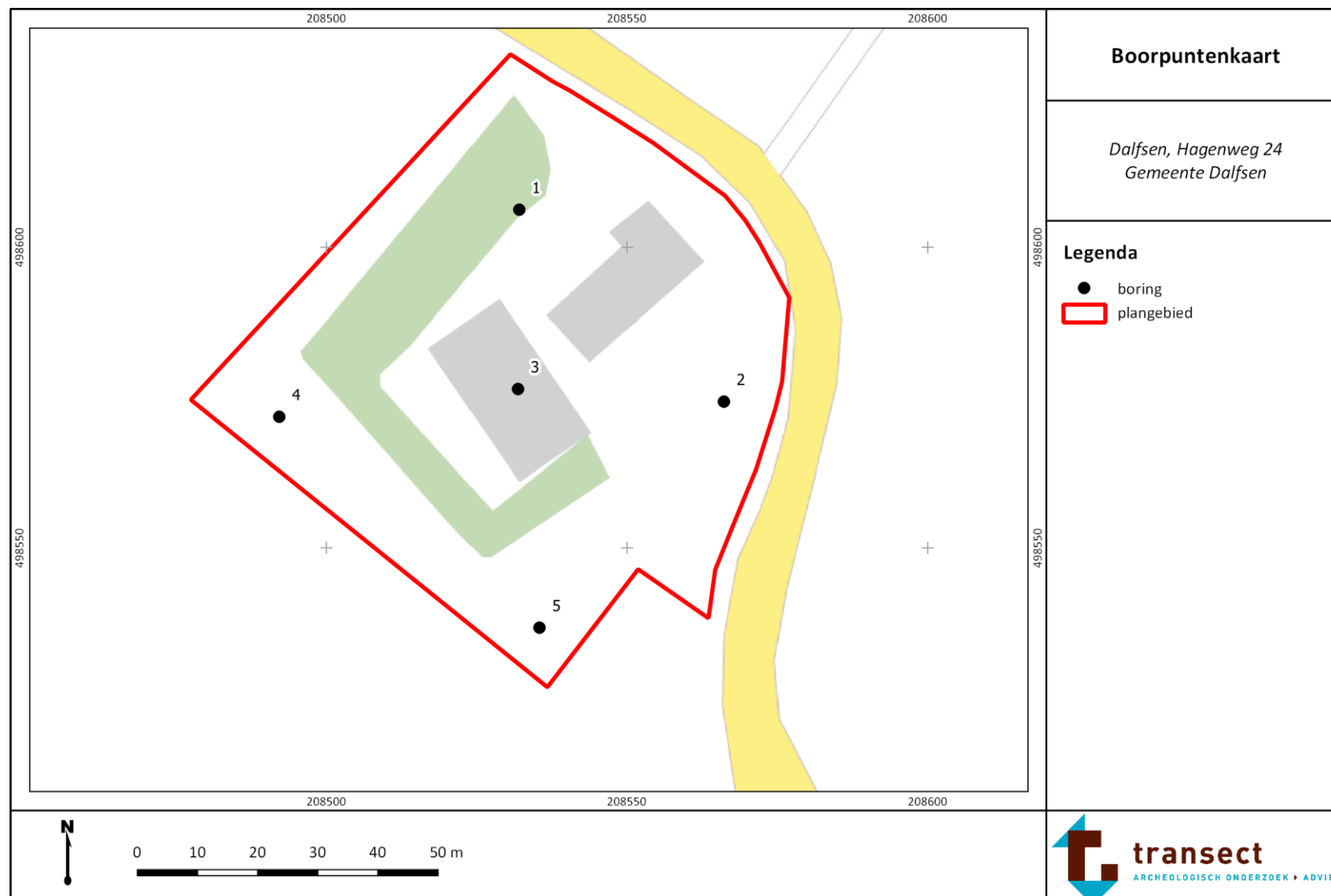
Bijlage 4. Bodem



Bijlage 5. Archeologische waarden en onderzoeken



Bijlage 6. Boorpuntenkaart



Bijlage 7. Verwachtingenkaart



Bijlage 8. Foto's van boringen

De boringen zijn uitgelegd per blok van 50 cm -Mv, waarbij het maaiveld links begint. Bij de boorkernen van de Edelmanboor wijst de onderzijde (het diepste punt) naar boven. Bij gutskernen ligt het diepste sediment rechts op de foto.



Boring 1: 0-180 cm -Mv



Boring 3: 0-50 cm -Mv. Meermaals gestaakt in historisch puin



Boring 4: 0-90 cm -Mv



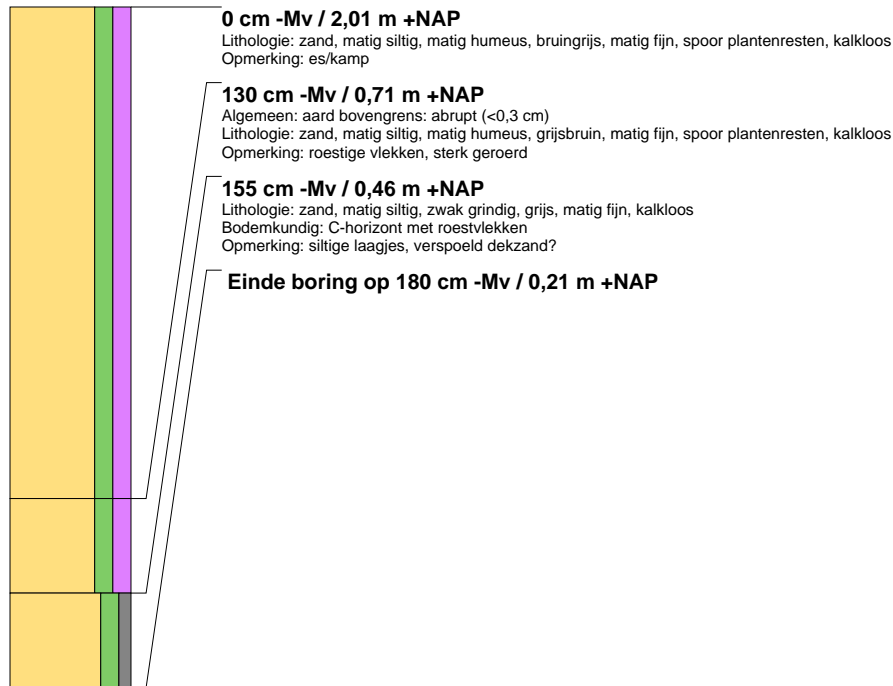
Boring 5: 0-90 cm -Mv.

Bijlage 9. Boorbeschrijvingen



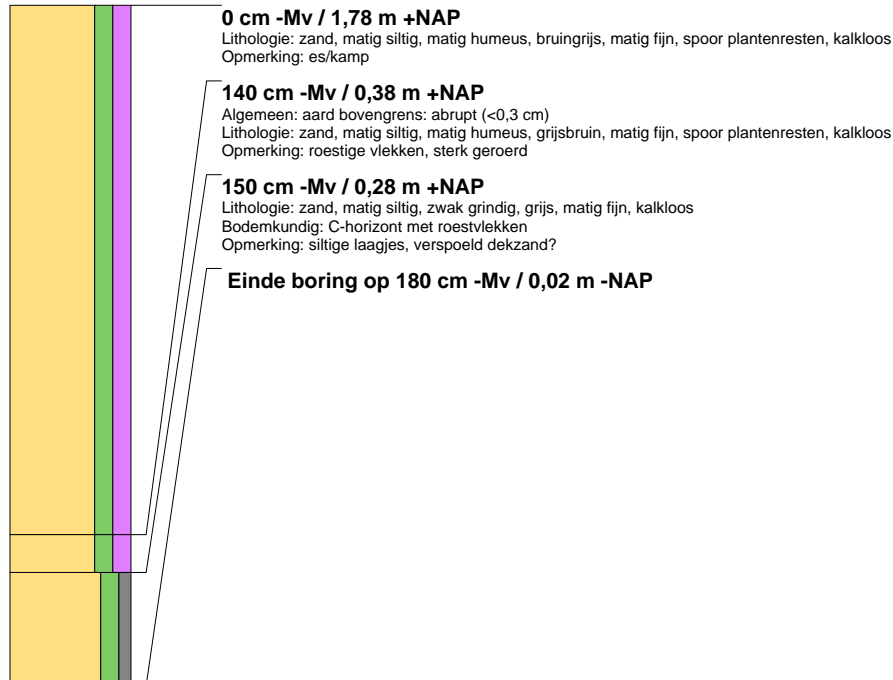
boring: HAGEN-1

beschrijver: JR, datum: 19-9-2018, X: 208.532, Y: 498.606, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 27E, hoogte: 2,01, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Dalfsen, plaatsnaam: Dalfsen, opdrachtgever: Particulier, uitvoerder: Transect b.v.



boring: HAGEN-2

beschrijver: JR, datum: 19-9-2018, X: 208.565, Y: 498.574, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 27E, hoogte: 1,78, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Dalfsen, plaatsnaam: Dalfsen, opdrachtgever: Particulier, uitvoerder: Transect b.v.





boring: HAGEN-3

beschrijver: JR, datum: 19-9-2018, X: 208.527, Y: 498.588, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 27E, hoogte: 2,09, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Dalfsen, plaatsnaam: Dalfsen, opdrachtgever: Particulier, uitvoerder: Transect b.v.



boring: HAGEN-4

beschrijver: JR, datum: 19-9-2018, X: 208.502, Y: 498.582, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 27E, hoogte: 1,20, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Dalfsen, plaatsnaam: Dalfsen, opdrachtgever: Particulier, uitvoerder: Transect b.v.



boring: HAGEN-5

beschrijver: JR, datum: 19-9-2018, X: 208.533, Y: 498.546, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 27E, hoogte: 1,23, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Dalfsen, plaatsnaam: Dalfsen, opdrachtgever: Particulier, uitvoerder: Transect b.v.



Bijlage 5. Notitie externe veiligheid Hagenweg 24

Notitie / EV Hagenweg 24 in Dalfsen

Project	--
Datum	23 augustus 2018
Auteur	Arjen Schulenberg
Versie nr.	1

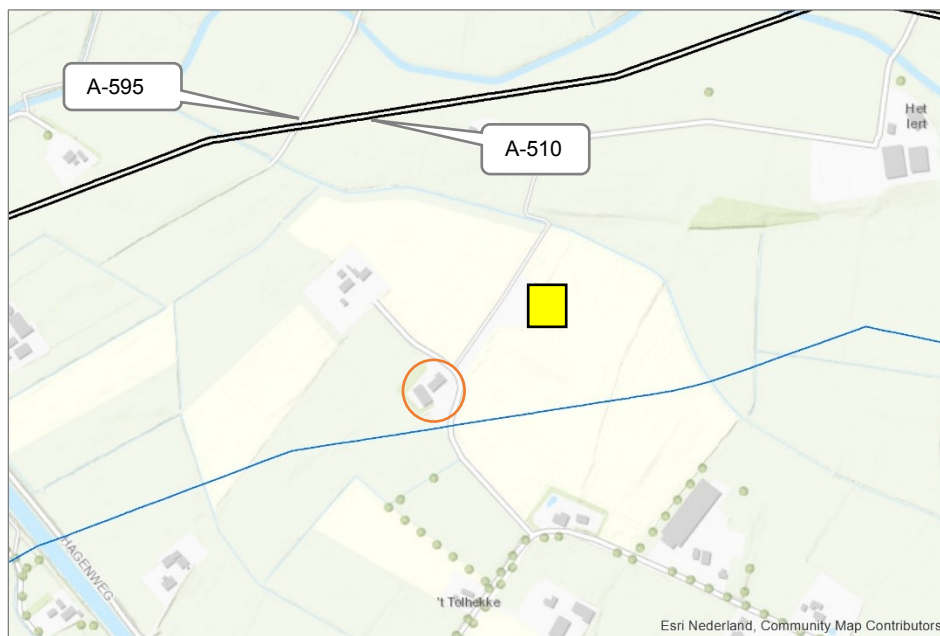
1 Inleiding

Er bestaan plannen voor de bouw van een nieuwe woning aan de Hagenweg 24 in Dalfsen. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast. De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de hoge druk aardgasleidingen A-510 en A-595 in beheer van Gasunie.

In deze notitie wordt op kwalitatieve wijze ingegaan op de externe veiligheidsrisico's van de aardgasleidingen.

2 Beschrijving situatie

Figuur 1 toont de ligging van de planlocatie ten opzichte van de aardgasleidingen A-595 en A-510. De blauwe lijn die parallel loopt aan de aardgasleidingen is de begrenzing van het invloedsgebied. De planlocatie is met een oranje cirkel aangegeven in figuur 1. Het gele vierkant is de locatie Hagenweg 20 waarvoor in 2016 een analyse is uitgevoerd [1].



Figuur 1. Planlocatie ten opzichte van de aardgasleidingen

¹ AVIV 2016, Externe veiligheid hoge druk aardgasleiding Hagenweg 20 te Dalfsen, Rapportnr. 163208

3 Beoordeling

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid wordt gebruik gemaakt van het onderzoek uit 2016 [1].

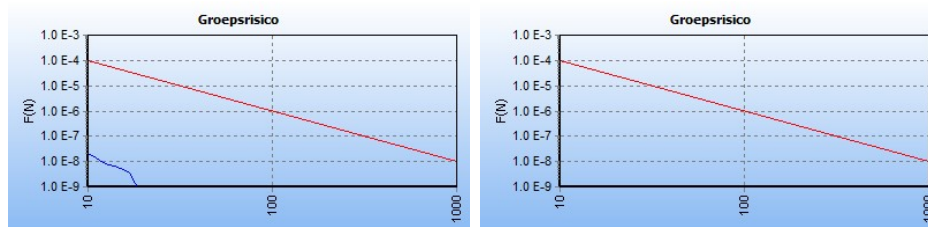
3.1 Plaatsgebonden risico

In [1] bleek dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de locatie Hagenweg 20.

Omdat Hagenweg 24 op grotere afstand tot beide aardgasleidingen ligt, kan geconcludeerd worden dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de bouw van een nieuwe woning.

3.2 Groepsrisico

In [1] bleek dat het groepsrisico van leiding A-510 meer dan 1000 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde en niet wijzigt niet door het planvoornemen aan de Hagenweg 20. De berekeningen voor leiding A-595 hebben zelfs niet geleid tot een groepsrisico. De groepsrisicocurven van beide aardgasleidingen worden getoond in figuur 2.



Figuur 2. Groepsrisico van leiding A-510 (links) en A-595 (rechts) [1]

Omdat Hagenweg 24 op grotere afstand tot beide aardgasleidingen ligt, is het niet aannemelijk dat de bouw van een nieuwe woning leidt tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico blijft ruimschoots onder 0.1 keer de oriëntatiewaarde.

Er kan worden volstaan met een zogeheten beperkte verantwoording. Het bevoegd gezag dient het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen.

Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Slennebroekerweg 15

Ruimtelijke Onderbouwing Slennebroekerweg 15

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

De initiatiefnemers hebben twee gebouwen op het perceel die ze willen gebruiken voor recreatief nachtverblijf in de vorm van bed & breakfast (B&B). In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' zijn B&B activiteiten alleen toegestaan binnen de (bedrijfs)woning. Om deze recreatieve activiteiten aan de Slennebroekerweg 15 toe te staan is een wijziging van het bestemmingsplan nodig door een functieaanduiding bij de bestemming wonen op te nemen op beide gebouwen.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming Slennebroekerweg 15 nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Slennebroekerweg 15

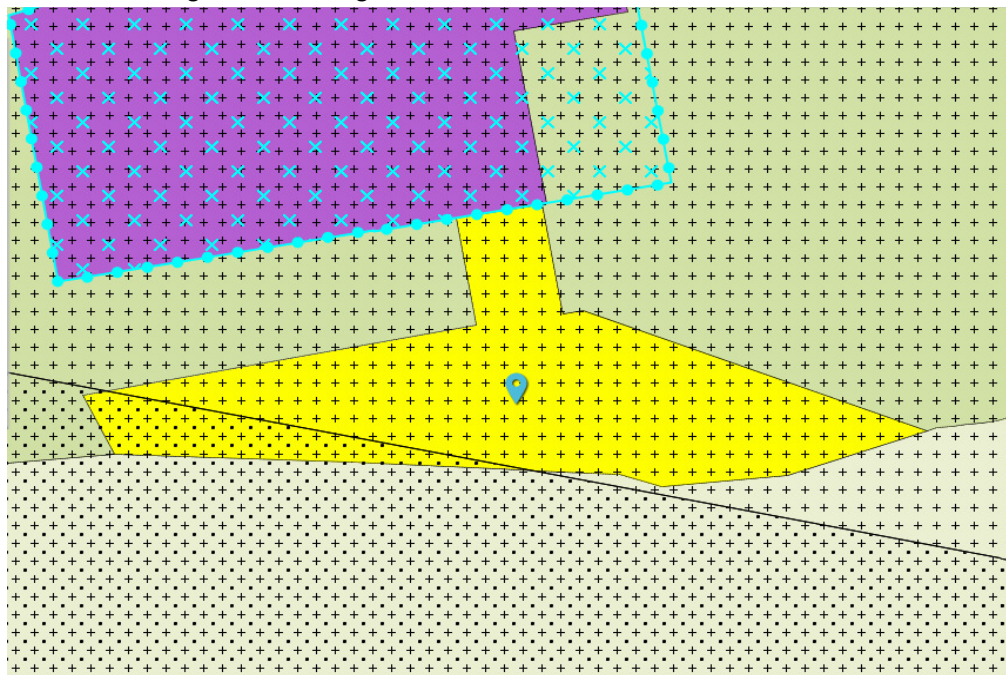


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6' en de 'Dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding' (geldt niet voor het plangebied, maar doorkruist wel het perceel aan de zuidwest zijde).

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Binnen het geldende bestemmingsplan zijn de recreatieve functies op het perceel niet toegestaan. Voorwaarde voor B&B activiteiten is dat dit binnen de woning plaatsvindt. Om de activiteiten toe te staan is dus een bestemmingswijziging nodig.

In het bestemmingsplan staat een afwijkmogelijkheid voor 'boerderijkamers', voor recreatief nachtverblijf in voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Eén van de twee verblijven is een oud schuurtje welke vroeger in agrarisch gebruik is geweest. Voor dit verblijf bestaat dus een afwijkmogelijkheid.

Het andere verblijf betreft een heropgerichte schuur, wat betekent dat het huidige gebouw nooit agrarisch in gebruik is geweest. De afwijkmogelijkheid is dus niet van toepassing en hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Het perceel behoudt de bestemming 'Wonen', maar beide verblijven krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers'.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de SVIR omdat door lokale ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd wordt. De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Het erf wordt ingericht volgens een erfinrichtingsplan. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het initiatief is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Er is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien er geen extra beslag op de ruimte wordt gelegd. Noch wordt er meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er is alleen sprake van een functiewijziging die in omvang noch impact groot genoeg is om de wijziging aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Op het perceel veranderd er niets, behalve de aanduiding van recreatieve overnachtingen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan van 29 oktober 2018 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) voorziet hierin. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de omgeving blijft behouden en wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Slennebroekerweg 15 geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze 'Boringsvrije zone Salland Diep'.

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermen. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat we onttrekkingen alleen toestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is.

Naast een beleidsmatige bescherming geldt in dit gebied ook een fysieke bescherming van de bodem. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Slennebroekerweg 15 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Slennebroekerweg 15

Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

De ontwikkeling aan Slennebroekerweg 15 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Op het perceel wordt een recreatieve functie ontwikkelt naast de bestaande woonfunctie. Hierdoor wordt het landschap multifunctioneler en krijg het een bredere economische basis. Omdat voor recreatieve verblijven niet dezelfde hoge beschermingsniveaus gelden als voor (permante) woningen worden de agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Slennebroekerweg 15 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

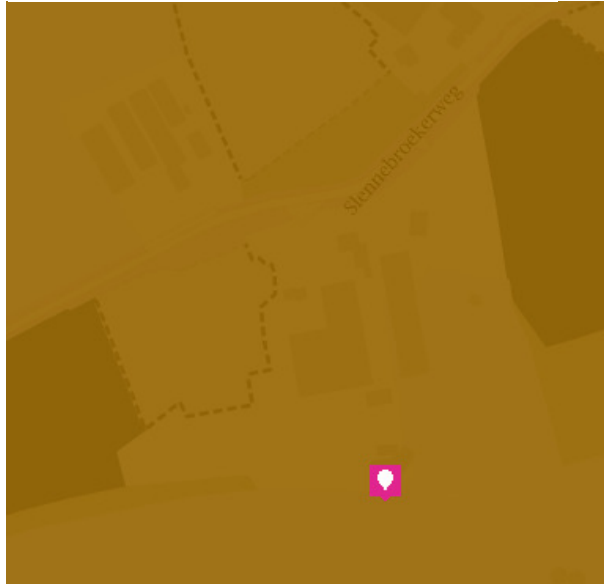
2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 4. Slennebroekerweg 15

   Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

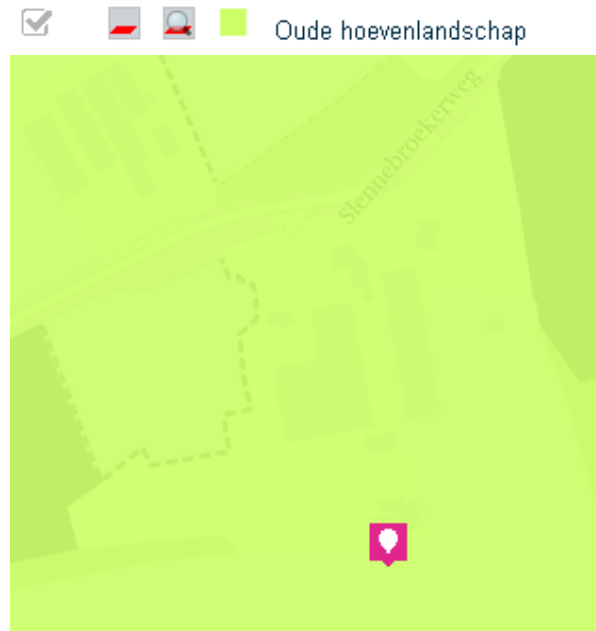
Er zijn geen fysieke wijzigingen op het erf, het erfinrichtingsplan behoudt de karakteristiek van het bestaande landschap. Er lijken geen mogelijkheden om dalen en ruggen beter zichtbaar te maken in het landschap.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'.

Kaart 5. Slennebroekerweg 15



Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal. Ook hier is er een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en (voormalige) heidevelden. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand. Het is een landschap met verspreide erven.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De norm is dat de essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

De mix van gebruiken op het perceel past binnen het hoevenlandschap. De ontwikkelingen vinden plaats binnen de bestaande bebouwing op het erf, waardoor de kenmerken van het landschap niet veranderen. De eventuele toekomstige aanleg van een eigen erfopgang moet goed worden ingepast in het landschap, maar draag wel bij aan de toegankelijkheid van het erf.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

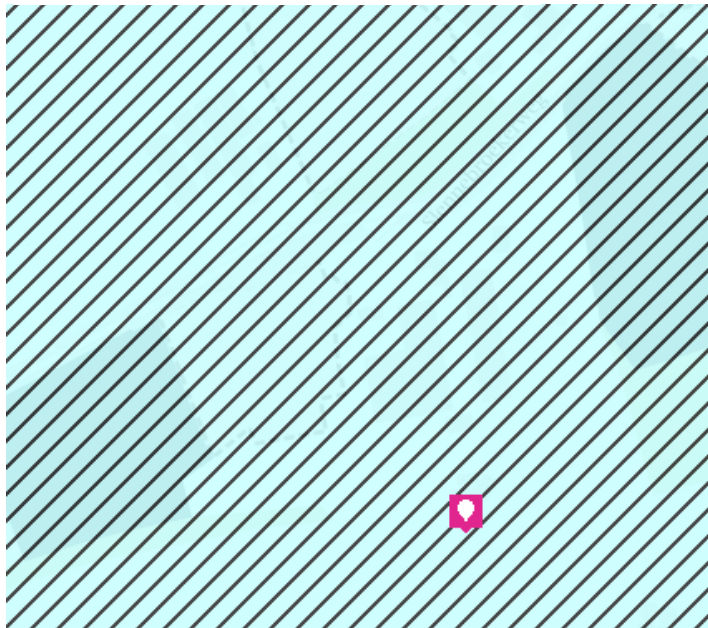
De initiatiefnemers willen in de toekomst een nieuwe erfopgang realiseren. In overleg met de burens, van wie gronden moeten worden aangekocht, is dit plan op de lange baan geschoven. Mocht dit plan in de toekomst doorgang vinden dan heeft het de voorkeur om de opgang op de plek van een oude verbinding te herstellen.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte' en 'Ijssellinie inundatieveld'.

Kaart 6. Slennebroekerweg 15



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd op het perceel Slennerbroekerweg 15. Er wordt geen toename van kunstlicht verwacht.

Bakens in de tijd zijn overblijfselen van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Bakens zijn niet alleen (water-)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap.

De ambitie is om verbindingen en verbanden tussen de bestaande bakens te maken, om ze onderdeel te maken van een groter geheel. Voeg bakens van deze tijd toe en behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

In de richtinggevende uitspraken staat dat de bakens van de tijd geïnventariseerd moeten worden, behouden moeten worden en benut en versterkt moeten worden, wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaatsvinden. Op het perceel de Slennebroekerweg 15 bevinden zich geen bakens van de tijd.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

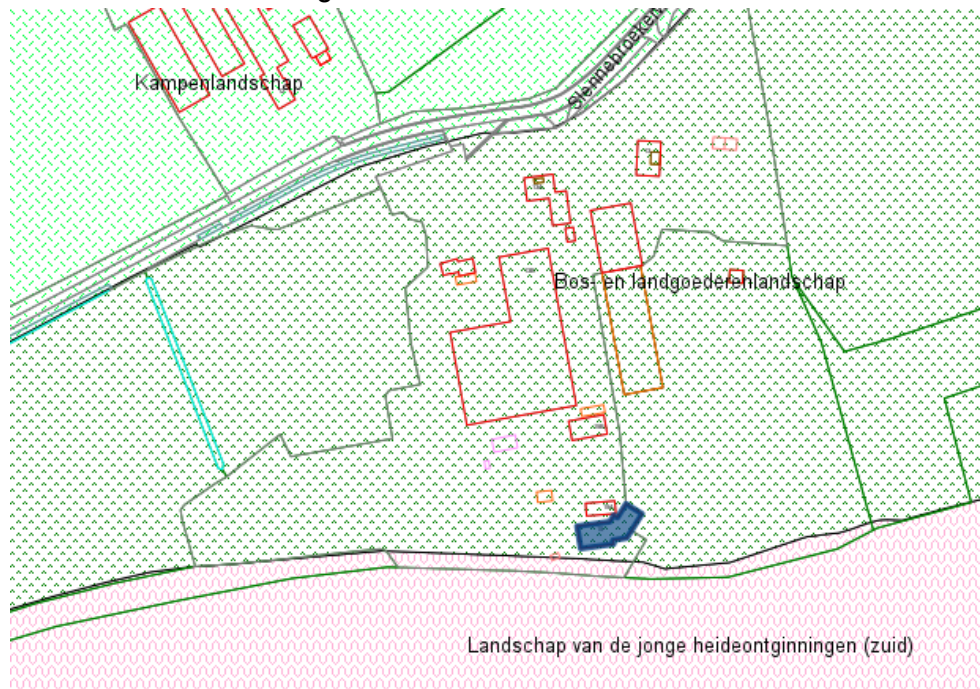
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Slennebroekerweg 15 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Bos- en landgoederenlandschap' Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Slennebroekerweg 15



Omdat er op het erf geen fysieke wijzigingen plaatsvinden heeft de ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling geen advies uitgebracht. De initiatiefnemers hebben een erfinrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 1.

2.3.1.1 Karakteristiek Bos- en landgoederenlandschap

Het landschap rond Dalfsen staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor dit deelgebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het beiden liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed en in de kleuropstelling van de panden is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen. In het gebied zijn nog vele zandpaden te vinden.

Vanwege de afwisseling en de kleinschaligheid met als bonus een ligging aan de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste drager van de landgoederen, zowel ruimtelijk al economisch. De gemeente zet in dit deelgebied in op het behoud en versterking van het monumentale karakter van het gebied. Beleidsmatig zal de gemeente de mogelijkheid bieden om de (economische) basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het Bos- en landgoederenlandschap is een monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met een herkenbare en beleefbare structuur.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Recreatie

Het bos- en landgoederenlandschap heeft een grote recreatieve aantrekkingskracht, hetgeen wordt versterkt door de ligging nabij de Vecht. Routegebonden recreatie is volop mogelijk in het gebied. De toegankelijkheid van de landgoederen en van het gebied is daarbij een aandachtspunt.

De gemeente wil de recreatie in het gebied behouden, maar niet actief vergroten. De gemeente zoekt voor dit deelgebied een goede balans tussen een sterke recreatieve infrastructuur en goede omstandigheden voor de aanwezige natuurwaarden. Recreatie en natuur vragen om een goede zonering van activiteiten.

In principe zullen particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur worden gefaciliteerd. Daarbij waakt de gemeente voor een inbreuk of een aantasting van de landschappelijke of natuurlijke kwaliteiten, die juist de trekker van het gebied zijn. Voor nieuwe grootschalige dag- of verblijfsrecreatie ziet de gemeente in dit deelgebied geen mogelijkheden op nieuwe locaties.

2.3.2 Landschapsonwikkelingsplan

Het perceel Slennebroekerweg 15 ligt in het gemeentelijke landschapsonwikkelingsplan in het gebied 'Bos- en landgoederenlandschap'. Dit landschap heeft de volgende karakteristieke kenmerken:

- Een kasteel en diverse buitenhuizen met hun unieke bijgebouwen en de bij ieder landgoed behorende boerderijen met gekleurde luiken kenmerken voornamelijk dit door beplanting besloten gebied.
- De bebouwing van de boerenerven lijkt ordeloos gesitueerd ten opzichte van de openbare weg. Enkele oude erven liggen met de achterzijde naar de weg, daar staan dan ook de bijgebouwen. Evenwijdig aan de weg en scheef gebouwd ten opzichte van de weg, als gevolg van de verkavelingsrichting, komt ook voor.
- Bijgebouwen staan niet automatisch haaks ten opzichte van elkaar. De nieuwe erven liggen met de voorzijde naar de weg en alle bebouwing staat hier met de nok loodrecht op de weg.
- Op de erven staan grote en kleine bijgebouwen, waaronder hooibergen, tot schuur verbouwde hooibergen, bakhuisjes, schaapskooien, bijschuren en wagenschuren.
- De oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven. Jongere ensembles liggen meer als 'groene' eilanden in het landschap.
- Weg over het erf.
- Bescheiden siertuin op voorerf in combinatie met de nutstuin (moestuin en fruitgaard).
- Eiken(groepen), (knot- en lei)lindes en solitair op de erven. Singels en erfbossen op jonge erven. Het ontbreken van singels op de oude erven.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Onderzoeken

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Slennebroekerweg 15 een bekende archeologische vindplaats (AWV categorie 4).

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerkzaamheden groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat de aanvraag niet gaat om bouwwerkzaamheden groter dan 50 m², is een dergelijk rapport nu niet noodzakelijk.

Kaart 8. Slennebroekerweg 15



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.1.2 Bodemkwaliteit

Er verandert fysiek niks op het erf, de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Om deze reden is er geen bodemonderzoek nodig.

3.1.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Door het hergebruiken van bestaande bebouwing wordt er bijgedragen aan een meer circulaire economie.

3.1.4 Ecologie

3.1.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Rijntakken op een afstand van ca. 6.9 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.1.4.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep toevoegen aanduiding 'boerderijkamers' slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.1.4.3 De Wet natuurbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming wordt er op gewezen dat werkzaamheden schade kan toebrengen aan vogels, beschermde planten of dieren. Dit is niet toegestaan. Ook mogen geen handelingen of projecten uitgevoerd worden die schadelijk kunnen zijn voor beschermde gebieden.

De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

De wijziging aan de Slennebroekerweg 15 betreft alleen een functieaanduiding voor recreatief nachtverblijf. Een Flora en Fauna Quicksan is dus niet nodig.

3.1.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Slennebroekerweg 15 is hieronder aangegeven

Kaart 9. Slennebroekerweg 15



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.1.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

3.1.6 Milieuzonering

Het perceel bevindt zich achter een agrarisch loonbedrijf. De toegang verloopt via het terrein van dit bedrijf. Andere agrarische bedrijven bevinden zich op meer dan 190m van het perceel. Deze bedrijven zijn geen belemmering voor de recreatieve functie, nog is de toevoeging van de aanduiding 'boerderijkamers' een belemmering voor de agrarische bedrijvigheid.

3.1.6 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Slennebroekerweg 15 ligt langs een smalle landbouwweg in het buitengebied tussen Lemeleveld en Hoonhorst. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt. Er wordt een geluidsniveau lager dan 43dB verwacht, ver onder de streefwaarde van 48dB.

De fysieke situatie op het erf wordt niet gewijzigd. Daarnaast worden recreatiewoningen ook niet beschermd door de Wet geluidhinder omdat het niet gaat om permanente bewoning. Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.1.7 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts het toevoegen van de aanduiding 'boerderijkamers'. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.1.8 Verkeerssituatie

De verkeerssituatie wijzigt niet. Beide huisjes op het perceel bieden plaats aan twee gasten, wat betekent dat er maximaal vier mensen extra op het perceel zijn. Dit betekent dat de verkeersstromen niet "in betekende mate" zullen toenemen.

3.1.9 Water

3.1.9.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

3.1.9.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.1.9.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden twee recreatieverblijven toegevoegd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 220 meter van een secundaire watergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.1.9.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een IBA.

3.1.9.5 Watertoetsproces

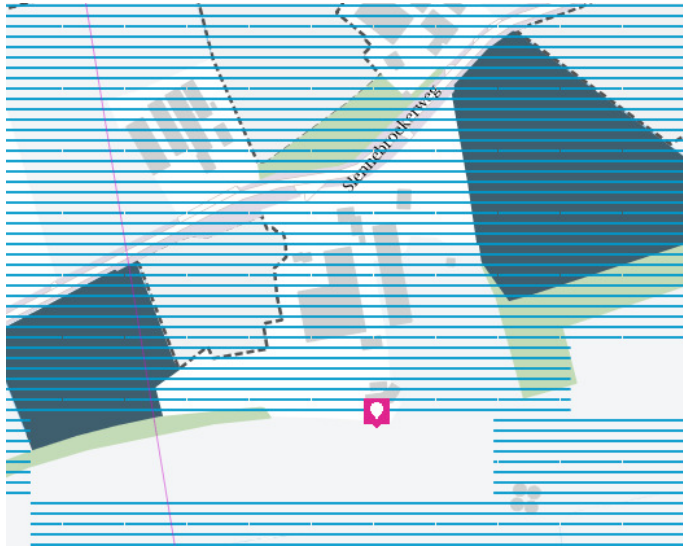
Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

3.1.9.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan. Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11 op volgende pagina).

Kaart 10. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

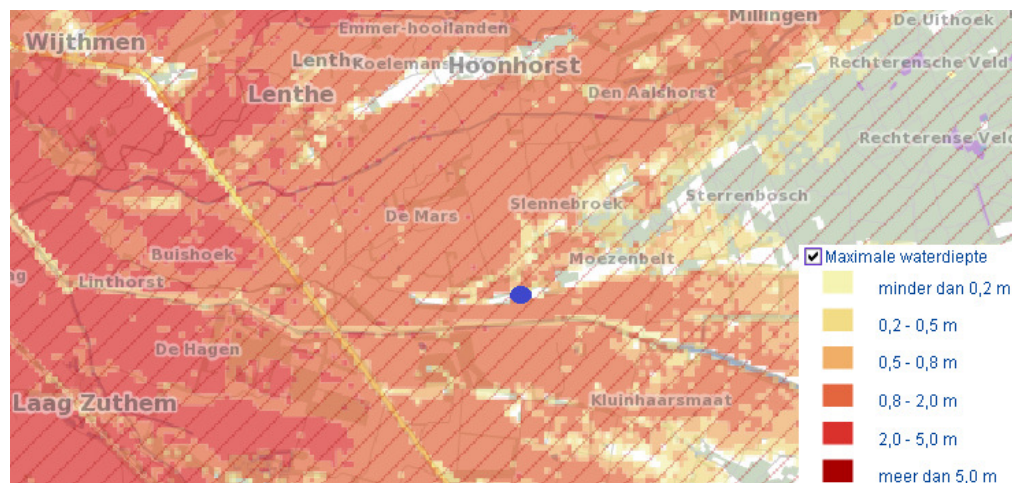


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,5 tot 0,8 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 11. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt slechts de toevoeging van de aanduiding 'boerderijkamers' mogelijk en legaliseert de bestaande B&B. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Slennebroekerweg 15 de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6' en de 'Dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding' met als nieuwe toevoeging de aanduiding 'boerderijkamers'. Hiermee is het mogelijk B&B activiteiten in beide bijgebouwen te realiseren.

Initiatiefnemers moeten de inrichting van het erf te realiseren zoals is aangegeven in het inrichtingsplan ontvangen op 29 oktober (bijlage 1);

Initiatiefnemers moeten de erfbeplanting volgens het inrichtingsplan ontvangen op 29 oktober (bijlage 1) in te passen en in stand te houden;

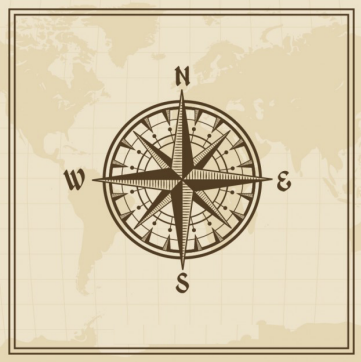
Initiatiefnemers moeten binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het 5^e verzamelplan de erf-inrichting volgens dit inrichtingsplan realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

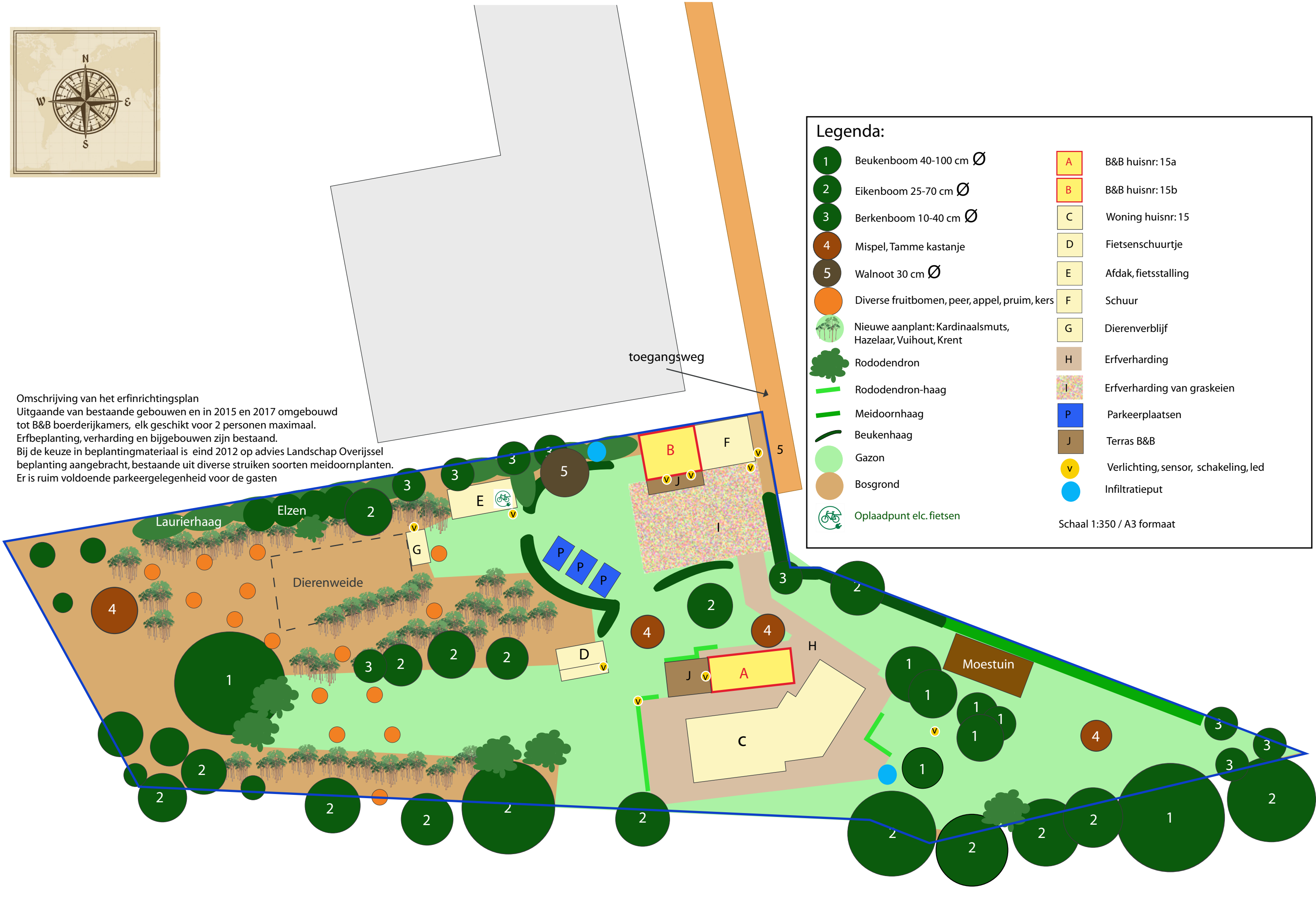


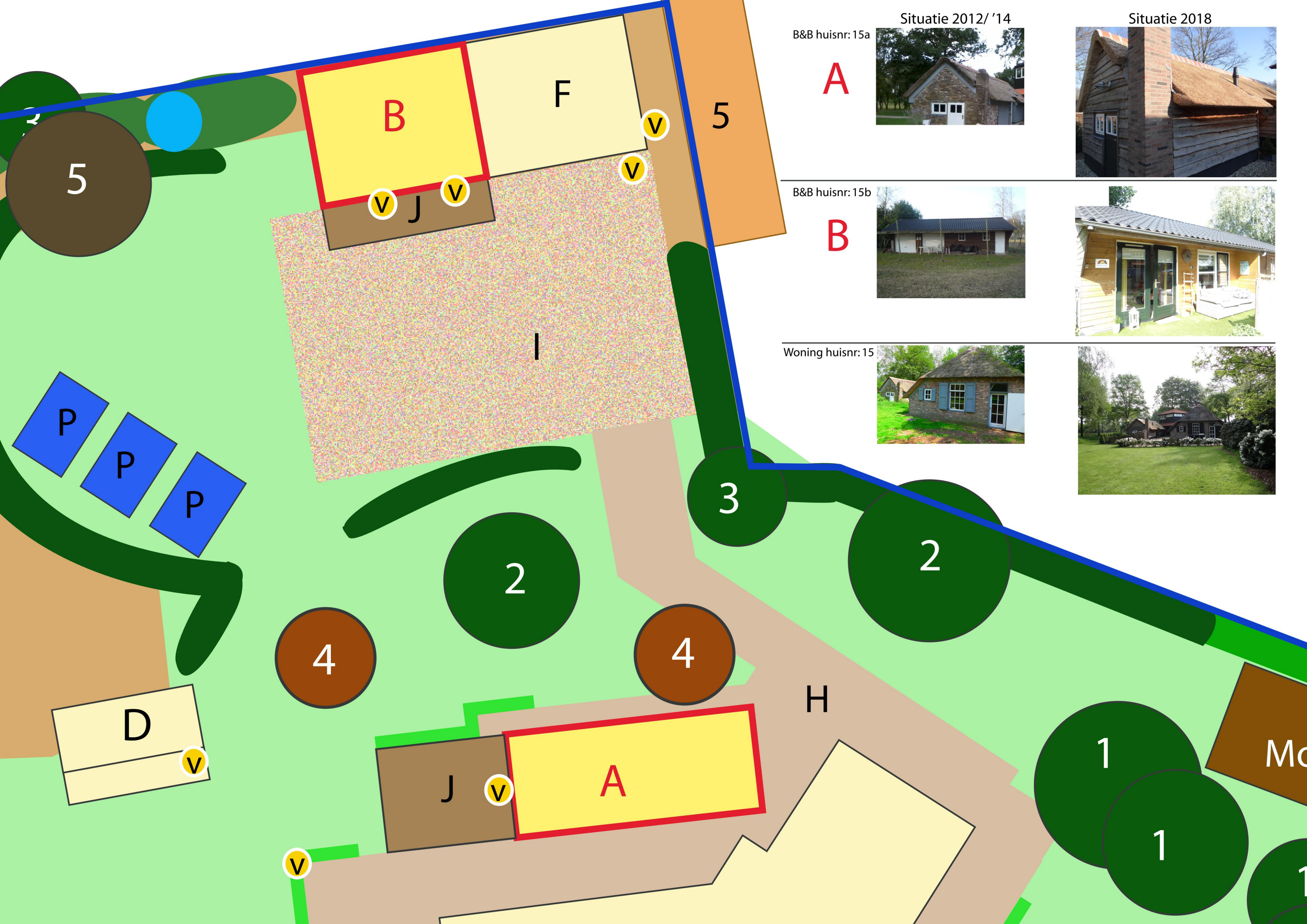
Legenda:

- 1 Beukenboom 40-100 cm Ø
- 2 Eikenboom 25-70 cm Ø
- 3 Berkenboom 10-40 cm Ø
- 4 Mispel, Tamme kastanje
- 5 Walnoot 30 cm Ø
- Diverse fruitbomen, peer, appel, pruim, kers
- Nieuwe aanplant: Kardinaalsmuts, Hazelaar, Vuihout, Krent
- Rododendron
- Rododendron-haag
- Meidoornhaag
- Beukenhaag
- Gazon
- Bosgrond
- Oplaadpunt elc. fietsen
- A B&B huisnr: 15a
- B B&B huisnr: 15b
- C Woning huisnr: 15
- D Fietsenschuurtje
- E Afdak, fietsstalling
- F Schuur
- G Dierenverblijf
- H Erfverharding
- I Erfverharding van graskeien
- P Parkeerplaatsen
- J Terras B&B
- v Verlichting, sensor, schakeling, led
- Infiltratieput

Schaal 1:350 / A3 formaat

Omschrijving van het erfinrichtingsplan
 Uitgaande van bestaande gebouwen en in 2015 en 2017 omgebouwd tot B&B boerderijkamers, elk geschikt voor 2 personen maximaal. Erfbeplanting, verharding en bijgebouwen zijn bestaand. Bij de keuze in beplantingmateriaal is eind 2012 op advies Landschap Overijssel beplanting aangebracht, bestaande uit diverse struiken soorten meidoornplanten. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid voor de gasten





Situatie 2012/ '14

B&B huisnr: 15a

A



Situatie 2018



B&B huisnr: 15b

B



Woning huisnr: 15

